

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0705970

הרחבה ותוספת קומות למוסדות 'אור ברוך' רח' תורה ועבודה 8, בית וגן



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

-מטרת התכנית :

בשנים האחרונות, גדל מאוד ציבור התלמידים המבקשים ללמוד בישיבתינו ונוצר לחץ עצום על המערכת להגדיל את קמפוס הישיבה ולקלוט כמות גדולה יותר של תלמידים. וכדי לעמוד בצורך המתבקש הוחלט להגדיל את המקום תוך שימור המצב הקיים וצמצום הריסת מבנים קיימים לצורך הרחבתם.

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

התכנית המוגשת מציעה הרחבת חדר אוכל ותוספת מטבח חימום בקומת מרתף באגף הדרום מזרחי, ותוספת 7 קומות מעל מבנה קיים באגף המערבי (אגף B לצורך הגדלת חדרי הפנימיה עבור תלמידי הישיבה. בנוסף, התכנית מציעה הרחבת בית המדרש, חדר אוכל ותוספת חדרי מיגון קומתיים. כל זאת, על מנת להגדיל את הקמפוס הקיים ולאפשר קליטה גדולה של תלמידים בצורה נאותה ומכובדת.

רקע תכנוני לתכנית :

בשנת 1984 הוצא היתר בניה שמספרו 83/293 עבור הקמת מבנה חדש לישיבה.

ובסוף שנת 1984 יצא היתר שינויים נוסף שמספרו 83/294.

בתאריך 8.8.17 אושרה להפקדה בוועדה מחוזית תכנית מס' 101-0431486 שהציעה בדומה לתכנית הנוכחית הרחבת הישיבה ותוספת קומות, אולם מתוך אילוצים ונסיבות מצערות בדבר מות ראש הישיבה הרב טולידנו גבריאל זצ"ל הוחלט לא לקדם התכנית והתכנית נגנזה.

כעת מוגשת תכנית חדשה אשר בה מקטינים משמעותית את נפח השטחים המוצעים ומבטלים בצורה ניכרת את חלקי הבניה המוצעים להריסה והחצרות האנגליים שהוגשו בתכנית הקודמת, וכל זאת במטרה לחסוך בעלויות כספיות.

בנוסף :

-קיים נסח טאבו לחלקה.

-החלקה רשומה ע"ש הבעלים קרן הקיימת לישראל, ונמצאת בחכירות ע"ש עמותת 'אגודת אור ברוך'.

-מצ"ב אישור עמותה פעילה

-לענין מחלקת תושי"ה הסדרי תנועה :

כמו שכבר הוסבר בעבר לחברי הועדה המקומית והמחוזית ולכל הנוגעים בדבר, המקום משמש לתלמידי ישיבה שאין ברשותם רכב ויותר מכך אין להם כלל רישיון רכב לאור העובדה שהישיבה אוסרת באופן מוחלט הוצאת רישיונות לבחורים.

חשוב להדגיש, שרכבת הקלה עוברת בסמוך לישיבה ורוב התלמידים נעזרים בשרותיה. וכן נתיב תחבורה ציבורית נוח וקרוב לישיבה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבה ותוספת קומות למוסדות 'אור ברוך' רח' תורה  
ועבודה 8, בית וגן

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0705970 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

5.161 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217125 קואורדינאטה X

630550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב תורה ועבודה 8, שכונת בית וגן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	תורה ועבודה	8	

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30343	מוסדר	חלק		71, 81

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/06/1981	2010	2719	תכנית זו מחליפה את ההוראות בתכנית מס' 2796.	החלפה	2796
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב גבאי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב גבאי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנספח בינוי מחייב לעניין גובה, קווי בנין ומספר קומות.	10: 49 18/08/2020	מירי שמואלי	18/08/2020	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 58 20/01/2019	יורם אלישיב	20/01/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יו"ר אגודת אור ברוך	פרטי	מיכאל הרב טולדנו		אגודת אור ברוך	ירושלים	(1)	8	02-6413001	02-6435932	aharonbr2@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת בית וגן.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב גבאי	34869	פרטי	ירושלים	(1)		02-5332401	02-5332401	jackgabay194 6@gmail.co.i
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	פרטי	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net
עורכת משנה	הנדסאי	מירי שמואלי	40617		ירושלים	(2)	7	02-5714288	02-5862404	Shmoeli2@n eto.net.il

(1) כתובת: רחוב החצב 32, מבשרת ציון.

(2) כתובת: שכונת רמת שלמה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות והרחבות למוסד 'אור ברוך', רח' תורה ועבודה 8 שכונת בית וגן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת בינוי בעבור הרחבת בית המדרש והכיתות ותוספת 7 קומות מעל 2 קומות קיימות באגף מערבי-אגף A.
- קביעת בינוי עבור הרחבת חדר אוכל ותוספת מטבח חימום במפלס 4.01- באגף הדרום מזרחי של הישיבה.
- קביעת מס' קומות ל-9 קומות ממפלס 0.00+, וקומה אחת מתחת למפלס 0.00+.
- קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
- קביעת שימושים עבור מוסד חינוכי.
- קביעת שלבי ביצוע עבור מימוש התכנית.
- קביעת קווי בניה לתוספת הבניה כאמור.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור, לעקירה ולהעתקה.
- קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בניני ציבור	5,161	100
סה"כ	5,161	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	5,144.07	100
סה"כ	5,144.07	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	<b>שימושים</b> ישיבה, פנימיות, חדרי עזר, חדר אוכל, מטבח, מחסנים, כיתות, חדרי פעילות, משרדים ובתי מדרש ובית כנסת.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> 1. עבור הקומה התחתונה יידרש אוורור טבעי וכן במטבח יותקן פיר ייעודי לפליטות עד לגג הבנין. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית בטיחות ואישורה ע"י המחלקה לאיכות הסביבה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי מפורט לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של העבודות, חוות דעת לגבי הרעש הצפוי לתלמידים השוהים בחלקים האחריים של המוסד וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> קביעת בינוי עבור תוספת קומה מעל מבנה קיים והרחבת מבנים, באגף המזרחי ותוספת של 7 קומות על גבי מבנה קיים, באגף המערבי.
ג	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ד	<b>סטיה ניכרת</b> 1. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
ז	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין הינם בהתאם לסימון בתשריט בקו אדום מקווקו..
ח	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	<p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ : 100 : 1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.</p> <p>4. תותר המרת שטחים מעיקרי לשרות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון אורור לקומה התחתונה בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ועם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים, בין השאר, ע"מ להבטיח את בטיחות התלמידים ותנאי תברואה ואיכות סביבה הולמים בזמן ביצוע הבניה. ככל שלא יתאפשר לבצע את העבודות בהתאם לתנאים אלה, יידרש מיקום חלופי לשהות התלמידים בתקופה זו.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה תאום מרחבים מוגנים בתיאום עם הג"א.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם המחלקות הבאות בעיריה: תושי"ה, תברואה, כבאות, מחלקת איכות הסביבה, נגישות, שפ"ע עצים, אגף שפ"ע כבישים ומדרכות, חברת חשמל וחברת הגיחון.</p>
ט	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות</p>
י	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה והמחלקה לשיפור פני העיר .</p> <p>1. עצים לעקירה : ניסקרו 6 עצי תמר מצויים , מומלץ כריתה של כל העצים מסוג זה עקב החשש להתפשטות חידקונית הדקל. וכן מומלץ להשמיד את הגדם עוד לפני תחילת הבניה.</p> <p>2. עצים לשימור : מומלץ עבודה זהירה סביב עצים אלו תוך שמירת מרחקים נכונים ולא פחות מ- 4 מ' ממרכז גזע העץ.</p> <p>שווי העצים לעקירה ע"פ הנוהל העירוני.</p>

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.1
<p>שווי העצים לכריתה כ-30,000 ש"ח.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, תכנית סדורה לנטיעת עצים בשווי שלא נופל מהערך החילופי שנערך כולל מערכת השקייה פעילה</p> <p>תנאי למתן טופס 4-קיום כל אלה.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א ובמגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	יג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	9 (1)	32.07	47	208	10721	489	1372	1179	7681	5161	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה 10-מדרגות יציאה לגג.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תוספת הבניה תעשה בהינף אחד, לכל אגף בנפרד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו יהיה ל-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8