

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 7190**  
**שינוי מס' 01 / 1 לתכנית מס' במ/ 4383**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7190 שינוי מס' 01 / 1 לתכנית מס' במ/ 4383. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),

גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי תכנית זו הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ - 357 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכ' בית ישראל, רח' הרב אשל"ג מס' 5.  
 גוש 30086  
 חלקה 164.

שטח בין קואורדינטות רוחב 132/910 ל- 132/950  
 לבין קואורדינטות אורך 171/050 ל- 171/080

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:**

- א. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת המרתף ובקומות א', ב' ו ג' לשם הרחבת ישיבה קיימת בבניין, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. קביעת בינוי להגבהת גג רעפים בחלקו הדרומי של הבניין, לשם ניצול חלל גג הרעפים להרחבת הישיבה, בהתאם לנספח בניו ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה האמורה לעיל.
- ד. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל- 1423 מ"ר, מתוכם 1333.4 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. קביעת מס' הקומות המרבי ל- 4 קומות בחלקו הצפוני של הבניין ול- 5 קומות בחלקו הדרומי של הבניין (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' במ/4383 וההוראות שבתכנית מס' 7190 ז.

### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

### 9. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/4383 לגבי שטח למוסד, בשינויים המחויבים הנובעים מהוראות המפורטות להלן:

- בשטח קיימת ישיבה.
- תותרנה תוספות בניה בקומת המרתף (מפלוס 3.00 -), ובקומות א' (מפלוס 0.00 +), ב' (מפלוס 4.00 +) ו ג' (מפלוס 7.00 +) לשם הרחבת ישיבה קיימת. כמו כן תותר הגבהת גג הרעפים בחלקו הדרומי של הבניין לשם שימוש בחלל גג הרעפים הנוצר, להרחבת הישיבה, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- שטחי הבניה המרביים הם 1423 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	סה"כ במ"ר			שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
שטחים מעל למפלוס ה-0.00	1077.4	364	713.4	12.0		12.0	1065.40	364	701.4	
שטחים מתחת למפלוס ה-0.00	345.5	276.8	68.7	77.5	8.8	68.7	268	268		
סך הכל	1423	640.8	782.1	89.5	8.8	80.7	1333.4	632	701.4	

### הערות לטבלה:

השטחים המופיעים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות, בחלקו הצפוני של הבניין ו-5 קומות בחלקו הדרומי של הבניין (הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים). גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

### ו. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.

### ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:

- א. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.
- ב. האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- ג. רוחבם של הפרוזדורים לא יפחת מ- 1.50 מ'.
- ד. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים) ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
- ה. מערכות האנרגיה של הבניין יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
- ו. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.
- ז. תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש וכו'.
- ח. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגון בשטח.

- ח. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושים של נכים.
- ט. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט, התש"מ - 1980.

#### **10. חניה פרטית:**

- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

#### **11. תחנת שנאים:**

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

#### **12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

- בכל בניין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

#### **13. קולטי שמש על הגג:**

- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע(ללא דוודים)
- ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

#### **14. היטל השבחה:**

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

#### **15. תשתית:**

- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

- מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית קו התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהא תנאי למתן טופס 4.

**חתימת בעלי הקרקע :**

"בית אולפנא בית אהרון וישראל"- קרלין סטולין רח' אבינועם ילין 11 י-ם.



**חתימת מגישי התכנית :**

"בית אולפנא בית אהרון וישראל"- קרלין סטולין רח' אבינועם ילין 11 י-ם.



**חתימת המתכנן :**

רח' רמת הגולן 12 י-ם  
טל: 02-5817129

סין שלום ידידיה  
ת.ז. 15392169

*(Handwritten signature)*  
**א.א.** אינטרנשיונל ב.ג.  
אינג'ינרינג בע"מ  
אדריכלות והנדסה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 440  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1101 ביום 25-11-01  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 440  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 1101 ביום 25-11-01  
יו"ר הועדה