

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 7582

שינוי 3/00 לתכנית מס' 2267  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7582  
שינוי 3/00 לתכנית מס' 2267  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 5 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. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
כ- 1534 מ"ר
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכונת רוממה רח' הרקמה  
גוש: 30235 חלקה: 90  
שטח בין קואורדינטות רוחב 219225 ל- 219275  
לבין קואורדינטות אורך 633225 ל- 633300  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מלאכה זעירה לשטח למוסד ולדרך חדשה או הרחבת דרך.
  - (ב) קביעת השימוש המותר בשטח לישיבה.
  - (ג) שינויים בבינוי וקביעת בינוי לתוספות בניה לבניין מאושר בן 6 קומות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
  - (ד) קביעת גובה הבניה המרבי ומס' הקומות המרבי.
  - (ה) קביעת קווי בניין מרביים לבניה המוצעת בשטח, לרבות קווי בנין אפס.
  - (ו) הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח ל- 4992.15 מ"ר, מתוכם 4400.70 מ"ר שטחים עיקריים.
  - (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - (ח) קביעת הוראות בגין גדר להריסה.



7. כפיפות לתכנית :  
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן : תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2267 וההוראות שבתכנית מס' 7582 זו.

8. הוראות התכנית :  
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי ( להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט , באם אינם מצוינים 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 מותחם בחוס כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן :

(א) השימוש המותר בשטח יהא לישיבה הכוללת כיתות לימוד, בית מדרש, חדרי שינה לתלמידים, חדר אוכל, וכדומה, הכל כמפורט בנספח מס' 1.

(ב) תותרנה תוספות בניה לבנין מאושר בן 6 קומות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט :  
 בקו נקודה בטוש אדום- לקו בנין חדש על קרקעי ובקו נקודותיים בטוש אדום -לקו בנין חדש תת קרקעי.  
 תותר בנית פרגולה במפלס 4.76 - מעבר לקווי בנין בהתאם לנספח מס' 1.

(ג) שטחי תבניה המרביים הם 4992.15 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ			סה"כ	
	מאושר מוצע	סה"כ	מאושר מוצע	סה"כ	מאושר מוצע	סה"כ		
3422.53	56.01	3478.54	302.93	115.96	418.89	3725.46	171.97	3897.43
-----	922.16	922.16	972.23	-799.67	172.56	972.23	122.49	1094.72
-----	978.17	4400.70	1275.16	-683.71	591.45	4697.69	294.46	4992.15

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ד) מס' הקומות המרבי לבנין יהא 6. הגובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) שלבי ביצוע:  
 הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם חברת החשמל בדבר שילוב חדר שנאים ל-3 שנאים בבניין.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה עבור דחסנית אשפה.
4. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בדבר:
  - א. הסדרת החניה הנדרשת בתחומי המוסד בלבד.
  - ב. הסדרת השטח המיועד לדרך חדשה או הרחבת דרך והכשרתו כמדרכה להורדת נוסעים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום עם עיריית ירושלים.
  - ג. הגשת תכנון מפורט, כולל תאום תשתיות, לרתי' הרקמה ולשביל הולכי רגל בין רתי' הרקמה ואהליאב, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור מח' הדרכים.תנאי הביצוע יקבעו בעת מתן היתר הבניה.
5. תאום עם רשות העתיקות.
6. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
  - א. בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור, מס' פתחי היציאה, פרוזדורים מעברים וחדרי מדרגות יתאימו לדרישות תקנות והתקהלות ציבור (אספות).
  - ב. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.
  - ג. תהיה המשכיות של חדרי מדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין ותוסדר גישה נוחה אליו.
  - ד. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים תותקן מערכת גילוי אש על-פי תקן ישראלי מס' 1220 מאחר ומדובר בשינוי יעוד למוסד ותלמוד תורה.
  - ה. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק / גז וכיו"ב.
  - ו. הבקשה להיתר בניה תתואם ותאושר ע"י המח' שירותי הכבאות, בצרוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות. כמו כן יעשה תאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילי אש, חשמל וכיו"ב.
  - ז. כמות ברזי הכיבוי והגידרנטים, לחצנים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שירותי כבאות.
  - ח. חדרי המדרגות יהיו מוגנים בקירות מאלמנטים עמידים אש ל-90 דקות ודלתות אש.

(ח) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"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 חניה לבנין שיוקם בשטח. החניה תהיה בתחום המגרש.
11. גדר להריסה:  
הגדר המות חמת בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ותהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח הנשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
12. דרכים:  
תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה ו/או הרחבת דרך.  
(ב) ראה סעיף 9 ז' 4 לעיל.
13. הפקעה :  
שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות חוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965.  
ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל חפץ מבנה גדר או חפץ.
14. תכנית לצורכי רישום :  
א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.  
ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתשריט.  
ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א', רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.  
ד. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש למרכז מיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות) לאישורו ככשרה לרישום.  
ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
15. תחנת שנאים :  
לא תותר הקמת תחנת 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
16. אנטנה טלוויזיה ורדיו :  
בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. קולטי שמש על הגג :  
א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
18. היטל השבחה :  
א) הוועדה 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.
19. 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי 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 ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר הבניה.  
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

גבעת רוממה בע"מ

ע"י ברוך סולובייצ'יק

רח' חגי 22 ירושלים

טל. 5381986 פקס. 5382198

51-2604687  
ת.ז. 01326704-2

*[Handwritten signature]*

גבעת רוממה בע"מ

חתימת מגישי התכנית

גבעת רוממה בע"מ

ע"י ברוך סולובייצ'יק

רח' חגי 22 ירושלים

טל. 5381986 פקס. 5382198

51-2604687  
ת.ז. 01326704-2

*[Handwritten signature]*

גבעת רוממה בע"מ

חתימת המתכנן:

אדריכלות וקונסטרוקציה לב מזריצקי ע"י

אלכסנדר אוסטרובסקי - אדריכל

רח' בן יהודה 34 ירושלים 94583

טל. 02-6252277, פקס: 02-6242605

ת.ז. 011033784  
ת.ז. 306620436

*[Circular stamp: משרד הפנים מחוז ירושלים, אישור תכנית מס' 7582, הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 1803 ביום 16.7.03]*

*[Circular stamp: משרד הפנים מחוז ירושלים, אישור תכנית מס' 7582, הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 1803 ביום 16.7.03, סמנכ"ל תכנון]*

תאריך: 16.07.2003