

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1012665

תוספת שטחים שינוי קווי בנין, תוספת יח"ד ותוספת שימושים.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
27/11/2022

לאשר את התוכנית  
11/12/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
12/06/2022

להפקיד את התכנית  
22/09/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מוצעת בגוש 30236 חלקה 185 שכונת רוממה בירושלים.  
התכנית המאושרת החלה בתחום התכנית הינה 6068 בייעוד מגורים 2 מיוחד.  
בתחום התכנית קיים מגרש ריק בשלבי חפירה.

התכנית מציעה הקמת שני מבנים בני 11 קומות. סה"כ 66 יח"ד, 10% מהם להשכרה לתקופה של 15 שנים.  
כמו כן קובעת התכנית תוספת שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחי מרפסות. כן מוצעים במסגרת תכנית זו שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה, צרכי דת וקהילה, מקווה, בית כנסת, ומועדון דיירים.  
מגישי התכנית הינם חוכרים לדורות של הקרקע נשוא התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים שינוי קווי בנין, תוספת יח"ד ותוספת שימושים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1012665 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

2.161 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

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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
	קואורדינאטה X	219508
	קואורדינאטה Y	633350

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	54	ירמיהו	ירושלים

שכונה רוממה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30236	מוסדר	חלק	185	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
17/05/2001		2689	4986	תכנית זו מחליפה את תכנית 6086 בתחומה.	החלפה	6086
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה סבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה סבן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכניות	13: 36 18/09/2022	לאה סבן	18/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 09 18/09/2022	לאה סבן	18/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 17 21/08/2022	יורי בורוכוב	27/07/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 42 03/01/2022	ראובן אלסטר	03/01/2022		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
	אחר	גני ארגמן בע"מ (1)		גני ארגמן בע"מ	ירושלים	ירמיהו	14	02-5411477		l053313292@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 5425 ירושלים.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שוכר		גני ארגמן בע"מ		גני ארגמן בע"מ	ירושלים	ירמיהו (1)	14	02-5411477		l053313292@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5425 ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה סבן	084126	לאה סבן אדריכלית, אדריכלות ותכנון ערים	מבשרת ציון	ישפה	27	02-5330462		leavi2000@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522596		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	יורי בורוכוב			ירושלים	(1)		02-5834087		

(1) כתובת: רחוב שמחה הולצברג 8/6.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הקמת בנין חדש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 2 מיוחד למגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי בגובה 11 קומות.
5. קביעת מסי יח"ד ל-66 יחידות דיור.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,161	100
סה"כ	2,161	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,181.22	100
סה"כ	2,181.22	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	מגורים, גן ילדים, מסחר, תעסוקה, מבני דת וקהילה, בית כנסת ומקווה, מועדון דיירים
א	<b>הוראות</b> <b>אדריכלות</b> 1. 10% מיח"ד בתכנית ייקבעו להשכרה לתקופה של 15 שנים. 2. שטח כל יחידת דיור להשכרה לא יפחת מ-80 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד.
ב	<b>חניה</b> 1. החניה במגרש תהיה תת קרקעית. 2. מס' מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה. 3. ככל וחניית אופניים תמוקם במחסנים המוצמדים ליחידות הדיור, גודל כל מחסן לא יפחת מ-6 מ"ר.
ג	<b>סטיה ניכרת</b> 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. 3. השימושים המצוינים לעיל (סעיף 4.1.1) הינם מחייבים וכל שינוי בהם יחשב כסטייה ניכרת. 4. איכלוס השימושים הציבוריים והמסחריים כתנאי לאכלוס המגורים בתכנית יהיה סטייה ניכרת כמפורט להלן. תנאי לאכלוס המגורים יהיה מתן היתר לאכלוס השימושים המסחריים והציבוריים בתכנית, סטייה מהנ"ל תחשב כסטייה ניכרת.
ד	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
ה	<b>קווי בנין</b> 1. קו הבניין המסומן בתשריט כקו בניין עילי, הינו למרפסות בלבד. 2. תותר הקמת חזית מסחרית בקו בניין 0 לרחוב ירמיהו.
ו	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b> 1. תנאי לאכלוס המבנה יהיה ביצוע פתרונות אוורור ותאורה לשימושים המוצעים בתת הקרקע. 2. תנאי לאכלוס המגורים יהיה מתן היתר לאכלוס השימושים המסחריים והציבוריים בתכנית, שינוי מהנ"ל ייקבע כסטייה ניכרת מתכנית.
ז	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ותכנון חניה נדרשת. פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת צורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי בהליך הגשת ההיתר, יהיה תכנון פתרונות אוורור ותאורה בהתאם לתקנות לכלל השימושים בתכנית לרבות אלה המוצעים בתת הקרקע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
792 (4)	(3)	(3)	(3)	(3)	11	(2)	66	6843.13 (1)		1850	8350	2161	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								15	679				מבנים ומוסדות ציבור לדת	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
										118.91	295		מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									1089.65				משרדים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חינה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השרות התת קרקעיים ייקבעו עבור כל השימושים המוצעים בתכנית..

(2) בניין א' = 845.11 = גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר הקמת מעקה תקני/ חדר יציאה לגג והכל בדומה למופיע בנספח הבינוי. בניין ב' = 856.11 = גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר הקמת מעקה תקני/ חדר יציאה לגג והכל בדומה למופיע בנספח הבינוי..

(3) כמפורט בתשריט..

(4) השטח הנ"ל קבוע למרפסות מקורות בלבד, שטחי המרפסות הפתוחות לא יכללו במניין השטחים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 פסולת בניין

גריסה של פסולת בניה באתר הבניה תיעשה לאחר תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לגן ילדים, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16