

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/10/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

03/04/2023

תכנית מס' 101-1116532

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת קומות ברח' הרקמה 7, שכונת רוממה, ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/06/2023

לאשר את התוכנית

19/06/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה:

- מדובר על חלקה 317 בגוש: 30235, ברח' אלקבץ הרקמה 7, שכונת רוממה.
- התב"ע התקפה הינה תכנית 7582 אשר אושרה בשנת 2004 (והיא שינוי לתכנית 2267 אשר אושרה בשנת 1985) וייעוד החלקה הינו שטח למוסד.
- בבניין קיימות היום 4 קומות מעל הכניסה הקובעת (+ קומת יציאה לגג העליון) + קומת חניון מתחת לכניסה הקובעת.
- תכנית זאת מציעה הרחבת קומה ד' - קיימת + תוספת 3 קומות עבור בית מדרש, כיתות לימוד, חדרי צוות והנהלה + קומת יציאה לגג העליון הכולל מרפסת מוצעת.

רקע תכנוני לתכנית:

לבניין ישנו היתר בניה שסמ': 1990/750.4 המאשר את בנית הבניין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה המאושרת, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ברח' הרקמה 7, שכונת רוממה, ירושלים.



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1116532

שטח התכנית 1.2 1.549 דונם

סוג התכנית 1.4 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 |
| | קואורדינאטה X | 219225 |
| | קואורדינאטה Y | 633250 |

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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|-------|----------|-------|
| ירושלים | הרקמה | 7 | |

שכונה שכונת רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30235 | מוסדר | חלק | 226, 317 | 222 |

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 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 |
| 21/01/2010 | | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 / ב |
| 16/07/1959 | | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה. | החלפה | 62 |
| 22/04/2004 | | 2706 | 5292 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7582. הוראות תכנית 7582 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 7582 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | אוריה שוחט | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | אוריה שוחט | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי ופיתוח | מנחה | 1: 100 | 1 | 14/03/2023 | אוריה שוחט | 08: 59 14/03/2023 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 04/07/2022 | ראובן אלסטר | 22: 31 26/03/2023 | | לא |

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 |
|----------------|------|----|---------------|--------------------|---------|-------|-----|-------------|-----|--------------------|
| | פרטי | | | גבעת רוממה בע"מ | ירושלים | הרקמה | 7 | 073-7419330 | | office@ekarc.co.il |

1.8.2 יזם

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 | אוריה שוחט | 101729 | | ירושלים | אהליאב | 3 | 073-7419330 | | office@ekarc.co.il |
| מודד | מודד | ראובן אלסטר | 502 | | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | | meimad@meimad-sur.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 ברח' הרקמה 7, שכונת רוממה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבות הבינוי בקומה ד', בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת קומות, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| דרך מאושרת | 3 |
| דרך מוצעת | 5, 4, 2 |

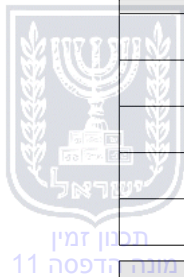
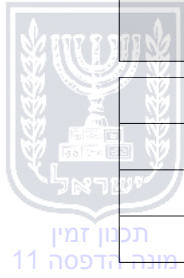
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| להריסה | דרך מוצעת | 2 |
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | דרך מוצעת | 5, 2 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|----------|--------|
| דרך | 38.53 | 2.49 |
| שביל | 63.88 | 4.12 |
| שטח למוסד | 1,448 | 93.40 |
| סה"כ | 1,550.41 | 100 |

מצב מוצע

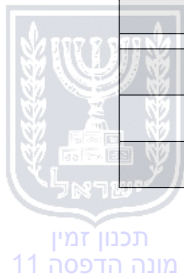
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 38.53 | 2.49 |
| דרך מוצעת | 184.77 | 11.92 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,326.44 | 85.59 |
| סה"כ | 1,549.74 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים - כיתות לימוד - בית הספר - פנימיה - בית הכנסת - משרדים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח 1. גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס' 5 2. יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות 3. יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבנין 4. יותר פיתוח הגג כגג ירוק עבור שימוש המוסד |
| ב | סטיה ניכרת א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. מספר הקומות המירבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ד. שלביות הביצוע הינה מחייבת וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 |
| ג | עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. |
| ד | קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. |
| ה | תנאים למתן היתרי אכלוס תנאי להיתר אכלוס יהיה אישור שפ"ע על השלמת ההנחיות כפי שיוגדרו בתוכנית הפיתוח השטח הציבורי בהיתר. |
| ו | הנחיות מיוחדות ביצוע התצ"ר לרישום החלקות לטובת עיריית ירושלים ייעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר לעת ביצוע ההפקעות בפועל עבור הרחבות הדרכים. |
| ז | ניהול מי נגר ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי |

| | |
|------------|---|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| | מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים). |
| ח | חניה התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה. |
| ט | תנאים למתן היתרי בניה -תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל -תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח השטח הציבורי תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה ו/או מתן פתרון כופר חניה |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. |
| 4.3.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|------------|----------------|---|----------------------|-------------------------|-------------------|--------|--------------------|---------|-------|------|---|---------------------|---------------------|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| קדמי (3) | אחורי (3) | צידי-שמאלי (3) | צידי-ימני (3) | מתחת לכניסה הקובעת 1 | מעל הכניסה הקובעת 8 (2) | 34.6 (1) | 172.56 | 966.99 | 1315 | 6805 | 1326 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים 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

הוראות טבלה 5:

- תותר חריגה של שטחי שירות עבור מיגון, מערכות וכדו'.
- לא תותר העברת שטחים מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה תותר בליטה של מערכות טכניות, דוד"ש, קולטים, מזגנים וכדו'.
- (2) + קומת יציאה לגג העליון.
- (3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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 | שלביות ביצוע | הבניה תבוצע בהינף אחד. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11