

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1023233

הרחבת ישיבה ברחוב ברים 15, רמת שלמה, ירושלים



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 :
04/08/2024
לאשר את התוכנית
08/09/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/09/2022
להפקיד את התכנית
08/04/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005185130/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 30563 חלקה 112 ברחוב ברים 15 בשכונת רמת שלמה ירושלים.
בתחום התכנית קיים 4 מבנים המיועדים למבני ציבור ומשמשים עבור ישיבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת ישיבה ברחוב ברים 15, רמת שלמה, ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1023233

מספר התכנית

3.188 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 220675

קואורדינאטה Y 635675

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרב ברים 5, שכונת רמת שלמה, ירושלים

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	הרב ברים	5	

שכונה רמת שלמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30563	לא מוסדר	חלק	112	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
18/03/1993		1997	4093	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 1973ב'.	החלפה	1973/ב
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	תוכנית זו מחליפה את תוכנית מתאר 62.	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			אוריה שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גליונות: 1-2	13: 12 20/06/2023	אוריה שוהט	20/06/2023		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 45 28/04/2022	אוריה שוהט	28/04/2022			רקע	תנועה
לא		14: 13 07/06/2022	ראובן אלסטר	07/06/2022	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		מדינת ישראל	ירושלים	יפו		02-5001393		
	פרטי			בית מדרש להכשרת רבנים ודיינים יחזון עובדיה'	ירושלים	הרב ברים	15	02-5717775		moshemdor on@gmail.c om

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
	עורך ראשי	גולדברג חני			ביתר עילית	הרב אריאלי יצחק	4	02-5001393		office@rp- arc.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	הארזים	6	02-5001393	02-5877637	office@rp- arc.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הרחבת מבנה מוסדי ברחוב ברים 15, רמת שלמה, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
- שינוי שטח מאזור שטח למוסד לאזור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. קביעת בינוי להרחבות.
 2. קביעת בינוי לתוספת קומות.
 - ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
 - ה. הגדלת מספר הקומות.
 - ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
 - ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.
 - ט. קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור ולעקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	3,188	100
סה"כ	3,188	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	3,188.53	100
סה"כ	3,188.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	ישיבה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן: 1. תותרנה תוספות בנייה, בהתאם למסמכי התכנית 2. תותר תוספת קומות, בהתאם למסמכי התכנית ג. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.
ב	חניה מספר חניות ייקבע בהתאם לתקן חניה התקף בזמן הוצאת היתר בניה.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה
ד	סטיה ניכרת 1. מספר קומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבית וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	קווי בנין קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ונקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעי.
ו	תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100. 3. תאום תשתיות 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה שאינן מוצעות להכשרה.
ז	שמירה על עצים בוגרים העצים המסומנים בתשריט ובנפח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
ח	ניהול מי נגר

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.1
התאמה לתמ"א 34 - מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מוחלט	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)	5	2261	254	925	228	854	3188.53	א'1	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
(1)	(1)	(1)	(1)	5	1857	122	380	256	1099	3188.53	א'2	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
(1)	(1)	(1)	(1)	6	1735	103	557	50	1025	3188.53	ב'1	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
(1)	(1)	(1)	(1)	6	1301	0	0	50	1251	3188.53	ב'2	1	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) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בניה בכל אחד מבניינים בנפרד	תותר בניה בכל אחד מהבניינים בנפרד ללא תלות בנין אחד בשני.
2	תותר בניה בשלבים	הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הקומה שמעליה.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10