

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/05/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

19/07/2021

תכנית מס' 101-0871509

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מכון סאמיט ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 98 בגוש 30193, בשטח 0.841 דונם, הנמצאת בשכונת רמת שרת בירושלים, בין רחוב משה שרת לבין רחוב אינו שאקי.

על שטח התכנית חלה תכנית מס' 3852/א'. בהתאם לתכנית זו שטח החלקה מסומן כמגרש חדש מספר 6 המיועד לבניין ציבורי לטיפת חלב ו/או שימוש אחר שייקבע על ידי מהנדס העיר. על פי תכנית זו מותר לבנות על מגרש מספר 6 שטחי בניה מירביים בהיקף של 500 מ"ר, כאשר 120 מ"ר מהווים שטח שירות ו 380 מ"ר שטח עיקרי, ובגובה מרבי של 2 קומות. בצמוד למגרש מספר 6 מגדירה תכנית מספר 3852/א את מגרש מספר 5 המיועד לחניה ציבורית. על פי סעיף 11(ה) לתכנית זו: "החנייה בתחום מגרש מס' 5 תכלול את מקומות החניה הנדרשים בשטח מגרש מס' 6...".

התכנית המוצעת לא משנה את ייעוד החלקה אך מציעה תוספת זכויות בניה ובינוי חדש בגובה של 6 קומות ממפלס רחוב משה שרת, בהיקף של כ-1500 מ"ר מעל הקרקע וכ-500 מ"ר מתחת לקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מכון סאמיט ירושלים

מספר התכנית 101-0871509

1.2 שטח התכנית 0.841 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 217655

קואורדינאטה Y 629420

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בשכונת רמת שרת עם חזית לרחוב משה שרת מדרום מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמת שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30193	מוסדר	חלק	98	

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 18



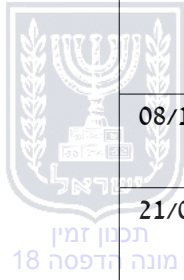
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/2005	262	5453	תכנית זו מחליפה את תכנית 3852 / א.	החלפה	א / 3852
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1587	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה	החלפה	מתאר / 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			רוני כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוני כהן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	09: 59 08/06/2021	רוני כהן	14/06/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 19 17/06/2021	יורי בורוכוב	04/11/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 59 08/06/2021	רוני כהן	09/12/2019		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
מנכ"ל	אחר	יוני בוגט		מכון סאמיט	ירושלים	הסדנא	4	02-6733548		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוני בוגט		מכון סאמיט	ירושלים	הסדנא	4	02-6733548		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	רוני כהן	33703358	משה כהן ייעוץ ונייהול תכנון	ירושלים	המלך ג'ורג'	16	02-5001522		ronic.keshet@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יורי בורוכוב	81245	יורובריג' הנדסה בע"מ	נווה אילן	(1)		077-5503115		office@ebridge-eng.com
אדריכל	אדריכל	צבי רובינשטיין	37548		ירושלים	דיסקין	3	02-5638823		

(1) כתובת: קריית התקשורת, נווה אילן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הגדלת זכויות הבניה ופירוט שימושים להקמת מבנה לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים בשטח התכנית
2. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית
3. קביעת קווי בניה מרביים
4. קביעת מספר הקומות המרבי ל-6 קומות מעל למפלס רחוב משה שרת
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
7. קביעת הוראות בדבר בניית מרתף
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

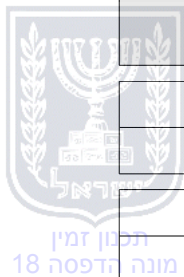
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבני ציבור	841.2	100
סה"כ	841.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	841.28	100
סה"כ	841.28	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים א. שימוש לצרכי חינוך, תרבות, דת, קהילה ורווחה. ב. חניות, מחסנים ושטחי התארגנות זמניים.
4.1.2	הוראות הוראות בנין א 1. תותר הקמת בניין בן 6 קומות מעל מפלס רחוב משה שרת, קומת מרתף וכן תוספת של מבנה טכני מעל למפלס הגג הסופי שלא ייחשב במניין הקומות. 2. מפלס הכניסה (0.00) ייקבע ממפלס רחוב משה שרת 3. תותר כניסה ישירה ממגרש החניה העליון (מפלס רחוב אינו שאקי) לאולמות פעילות. 4. יותרו מספר כניסות למבנה על פי מפלסי הקרקע הסובב ובהתאם לפרוגרמה של המבנה. 5. תכסית הבניה בקומת הקרקע לא תעלה על 70% משטח תא שטח מס' 1
ב	חניה 1. מספר מקומות החניה בהיתר הבניה המוסיף שטחי בניה עיקריים יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. 2. מקומות החניה הנדרשים יסופקו בתוך שטח התוכנית. 3. ניתן לספק את מקומות החניה באמצעות מכפילי חניה בתחום המרווח בין קווי הבנין הצידיים והאחורי לקו המגרש. 4. על אף האמור בס"ק 2 לעיל, מהנדס העיר רשאי, לעת מתן היתר בניה, לקבוע כי חלק ממקומות החניה הנדרשים על פי התקן יקבלו מענה בשטח חלקה 97 הצמודה לתחום התכנית (בין על ידי חניות קיימות ובין על ידי חניות חדשות), בכפוף לאפשרויות ההנדסיות ולהסכמת הבעלים של חלקה 97.
ג	עיצוב אדריכלי 1. לפחות 40% משטח החזית יהיה מחופה אבן מסותתת. בעיצוב חזית הבנין יותר שימוש בזכוכית וכן בחומרים אחרים, ובלבד שלא יעלה על 60% משטח החזית. 2. תותר הקמת מרפסות מקורות על פי פרוגרמה אשר לא ייחשבו במניין שטחי הבניה.
ד	קווי בנין קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי (4)			70	250	250	500	1450	841	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
אחורי (3)											
צידי- שמאלי (3)											
צידי- ימני (3)											
מעל הכניסה הקובעת (2) 6			21 (1)								

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) עד גובה מפלס גג. מעל מפלס זה יותר מעקה בנוי ומבנהטכני/עליה לגג.
- (2) לא כולל מבנה טכני על הגג וקומת מרתף תת קרקעית.
- (3) על פי התשריט בתת הקרקע יותר קו בנין 0.
- (4) על פי התשריט בתת הקרקע יותר קו בנין 3 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

	<p>א. בעל היתר הבניה ישלם למגיש התכנית את הוצאות התכנית בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום מול הגורמים הבאים: כבאות, מחלקת התברואה, מחלקת נגישות, רשות העתיקות, חברת חשמל.</p>
--	--

6.2 הוראות בזמן בניה

	<p>א. יותרו שטחי התארגנות בכל שטח התכנית לרבות הצבת מבנים יבילים זמניים, אשר יפונו בתוך 6 חודשים מקבלת תעודת גמר.</p> <p>ב. תותר הוצאת עוגני קרקע זמניים לחלקות צמודות.</p> <p>ג. תותר סטיה של עד $0.5 \pm$ מטר בגובה הבניין.</p>
--	--

6.3 שמירה על עצים בוגרים

	<p>1. סיווג עצים בתכנית:</p> <p>בתשריט התכנית מסומנים עצים לכריתה ושימור.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות</p> <p>4. יבוצע גינון בתיאום עם אגף שפייע בעיריית ירושלים</p>
--	--

6.4 ניהול מי נגר

	<p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו')</p>
--	--

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. ניתן להוציא היתרי בניה לכל שטחי הבניה בתכנית או לחלקים מהם, בהינף אחד או בשלבים, לפי צורכי מבקש ההיתר. ב. ניתן לקבל תעודת גמר לכל שטחי הבניה בתכנית או	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לחלקים מהם, בהינף אחד או בשלבים, בכפוף לקבלת אישור כיבוי אש בנוגע לשטח שלגביו מבוקשת תעודת הגמר.	
2	תעודת גמר (טופס אכלוס)	תנאי למתן תעודת גמר (טופס אכלוס) יהיה ביצוע אולם ההפעלות ופתיחת הגישה אליו ממפלס הכניסה העליון (מגרש החניה בחלקה 97) בתיאום עם אגף נכסים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע התכנית הינו עד 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18