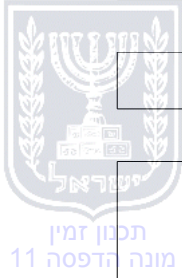


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0714964

תוספת קומות עבור הרחבת יח"ד קיימות, רחוב נזר דוד רמת שרת 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:

18/01/2021

להפקיד את התכנית

09/09/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תיאור המקום:

התכנית מוצעת בשכונת רמת שרת ירושלים. רחוב גדעון האוזנר 1.

שטח התכנית הינו 1.594 ד'.

הבניין הקיים מאושר עפ"י היתר מס' 2003/0039 בשטח החלקה קיימים מאושרים 3 מבנים, היות לטופוגרפיה התלולה מפלסי הגגות שונים, סה"כ 4 יח"ד קיימות מאושרות.

רקע תכנוני לתכנית:

במקום חלה תכנית 2675א, הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד, 56% אחוזי בניה מירבים. תכנית מתאר 2000 קבעה אזור זה "אינו לציפוף", ניתן להציע עד 50% מהשטח המאושר במקום.

תיאור הבניין המוצע:

התכנית מציעה תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות, סה"כ 1320.57 מ"ר מירבים, שהם 144.17%, מתוכם 528.50 מ"ר עיקרי על קרקע, ו-125.73 מ"ר שרות על קרקע.



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 עבור הרחבת יח"ד קיימות, רחוב נזר דוד
רמת שרת ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0714964 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.916 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

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	218075
	קואורדינאטה Y	629550

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא סמוך לכיכר, במפגש הרחובות אבי יונה מיכאל וגדעון האוזנר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

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
30194	מוסדר	חלק	60	

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



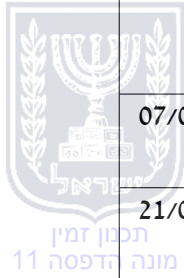
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/02/1991	1234	3843	תכנית זו מחליפה את תוכנית ז 2675 / א .	החלפה	א /2675
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	1586	687	תוכנית זו מחליפה את תוכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ילנה טורבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ילנה טורבן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מסי קומות וקווי בניין.	10: 41 02/06/2021	ברכה כהן	02/06/2021			מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		10: 42 02/06/2021	ברכה כהן	02/06/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	מורד שמואליין			ירושלים	(1)	1			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: האוזנר גדעון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מורד שמואליין			ירושלים	(1)	1			

(1) כתובת: האוזנר גדעון.

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
	עורך ראשי	ילנה טורבן	122003		ירושלים	מזל טלה		02-6520984		br0527653316@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)	9	02-6793012		
עורך משנה	הנדסאי	ברכה כהן	79073	ברכה כהן	ירושלים	(2)	216	02-6520984		br0527653316@gmail.com

(1) כתובת: הרכבים 9 י-ם.

(2) כתובת: יפו 216.

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 עבור הרחבת יח"ד קיימות רחוב נזר דוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בניה המרביים בתחום התוכנית.
2. שנוי מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'
3. תוספת קומה וקביעת מס' הקומות ל- 3 קומות מעל לקרקע.
4. קביעת גובה הבניין המירבי.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור
7. קביעת הוראות והנחיות בינוי.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



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
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

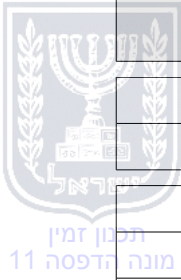
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	917.12	100
סה"כ	917.12	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	917.14	100
סה"כ	917.14	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותרנה תוספות בנייה במפלסים: (-6.40, -3.06, 0.00, +3.06, +6.12), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס 1) בכל אחד מאגפי הבניין.</p> <p>2. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח מס 1.</p> <p>3. תותר תוספת מעלית בהתאם למפורט בנספח מס 1.</p> <p>4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>5. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>6. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>השטחים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם מביניהם.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המרביים בתכנית זו הינו מחייב וכל שנוי מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון וסיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו , את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים , אל גג הבניין החדש , לרבות דודים וקולטי שמש , אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .</p> <p>3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת 2 עצים בחזית המערבית הפונה לכיכר והשצ"פ ובתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו , התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין , מפלסי בניו ופיתוח , מפלס חצר , קירות תומכים , חתכים , חזיתות , תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן , מיקום מתקני אשפה , צוברי גז , ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור , גינות ונטיעות , פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין , סימון פתרון מעלית , פרטי בנייה , מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום התשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 סלולאריים) , צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם , למקום מתאים , אשר יקבע עכל ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>6.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגפי תברואה וכבאות בעירייה.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור , ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם , לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם , עץ אחד , בתיאום ובפיקוח</p>



מגורים ב'	4.1
<p>אגרונום.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת הגננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	3	9.4 (1)	4	144.17	489.3	177.04	125.73	528.5	917.12	מגורים	מגורים ב'

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) הבניה מדורגת, כך שמתקבלים 3 גגות בגבהים שונים: 9.40, 10.40, 11.40. הגובה הנל אינו כולל גובה חדר יציאה לגג.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל - 1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3

ניהול מי נגר

1. מי הנגר יופנו ככל שניתן לשטחים פתוחים הגובלים בתא השטח המיועד לבניה. במידה ולא יתאפשר, יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של מי הנגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים יהיו חדירי מים ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. (כגון: חצץ וחלוקים) 3. מי הנגר יוחדרו עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 34 ב' 4 בתחום המגרש.

6.4

פסולת בניין

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.5

שילוט וסימון

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

6.6

היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה בקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	תותר בניה לכל מבנה בנפרד	תנאי למתן היתר בניה

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית - 15 שנים מיום אישורה.