

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מק/4938 א'

שם תוכנית: שינוי הוראות בינוי ברמות פולין

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית  
 אישור תכנית מס' 4938 א'  
 הועדה המקומית הגישה לאשר את התכנית  
 בשיבת מס' 30/08 ביום 13.08  
 מנהל תכנון  
 י"ר הועדה

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

ע"מ לשפר את הבינוי ואת הבניינים נדרשו מס' שינויים לא מהותיים אשר תכנית 4938 המאושרת לא איפשרה.  
שינויים אלו הנוגעים בעיקר לחתך של הבניינים בהתאמה לשטח, למיקום המעברים לטובת הציבור, ולהתאמת השטחים ומס' יח"ד לבניינים.  
בכל מקרה לא הוגדל היקף הבניה ולא השתנה מס' יח"ד שבפרויקט.  
הפרויקט נמצא בהליך בניה של אותו חלק אשר התבי"ע המאושרת איפשרה, אישור תבי"ע זו יאפשר השלמת בניין מס' 4 שאושר בשלב זה באופן חלקי.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי הוראות בינוי ברמת פולין
		מספר התוכנית	מק/4938א'
	1.2 שטח התוכנית		כ – 9.552 דונם
	1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	3
		תאריך עדכון המהדורה	27.04.08
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מקומית
		לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק	62 א(א) סעיפים קטנים 5,4 ו-6
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X קואורדינטה Y  
 636425 ל - 636600  
 21845 ל - 218850  
 218600

**1.5.2 תיאור מקום**

ירושלים שכונה רמות פולין  
 רחוב חזקיה שבתאי, יצחק מרסקי

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

ירושלים

רמות פולין

חזקיה שבתאי, יצחק מרסקי

9,11,13,15,17

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
בית איכסא גוש פיסקאלי 13 (ראס אל באד) גוש פיסקאלי 2	•	• חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מס' גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4938	1-3

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות / שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.07.59
4938	כפיפות / שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4938 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4938 ממשיכות לחול	י.פ. 4691	שנה עברית: ז' חשוון התשכ"ט שנה לועזית: 27.10.98

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	איל איצקין אדריכל	18.10.07	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	איל איצקין אדריכל	18.10.07	1	לא רלוונטי	מצב מוצע 1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין תגבנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגבנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-5870639		02-5869097	חוקיהו שבתאי 12 ירושלים	58-004-440-2	קרית אונגוואר		303748116 (דרכון)	הרב אליהו גינזבורג	
									015530389	הרב יעקב צבי דאוויד	

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחקו את המיותר: • בעלים • חוכר • שוכר * • דייר
			02-5318888	יפו 216 ירושלים					מנהל מקרקעי ישראל	

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5333680		02-5336618	רחוב היצירה 103 ת.ד. 3471 מבשרת ציון 90805		איל איצקין אדריכלים בע"מ	27886	50610278		אדריכל
	02-6793012		02-6793012	הרכבים 9 ירושלים		אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	985		יורם אלישיב	מודד

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי הוראות בינוי ברמות פולין

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ד'.
- 2.2.2 התרת העברת זכויות בניה ויח"ד מתא שטח 2 לתא שטח 1 ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה ובמספר יחידות הדיור המאושרים בשטחים אלה.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, בתאי השטח, כאמור.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה, כאמור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין שינוי מיקום שטחים עם זיקת הנאה לציבור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	9.552
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		25,200	0	25,200	מ"ר	מגורים
		152	0	152	מס' יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
דרך פרטית	זיקת הנאה	תאי שטח		
1	1,2	1,2		מגורים ד'
		3		שטח פרטי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 מגורים ד'</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
<b>א.</b>	כמאושר בתכנית מס' 4938

<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א.</b>	תותר העברת זכויות בניה ויח"ד מתא שטח 2 לתא שטח 1 ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה ובמספר יח"ד המאושרים בשטחים אלה ע"פ תכנית 4938.
<b>ב.</b>	קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום לבניה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.
<b>ג.</b>	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
<b>ד.</b>	מספר יחידות הדיור המרבי בתא שטח 1 יהיה 100 יחידות דיור ובתא שטח 2 – 52 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
<b>ה.</b>	השטחים המסומנים בתשריט בקווים שתי וערב ירוקים הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור במפלסי הקרקע וחלות על שטחים אלה כל הוראות תכנית מס' 4938 לגבי שטחים עם זיקת הנאה לציבור הרחב (סעיף ד'9 שבהוראות תכנית מס' 4938)
<b>ו.</b>	השטח המסומן בתשריט בקווים שחורים אלכסוניים הוא שטח של דרך פרטית וחלות עליו כל הוראות תכנית מס' 4938 לגבי דרך פרטית (סעיף 9ה' שבהוראות תכנית מס' 4938)
<b>ז.</b>	כל הוראות תכנית 4938, לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

<b>4.2 שטח פרטי פתוח</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
<b>א.</b>	בהתאם למפורט בתכנית 4938

<b>4.2.2 הוראות</b>	
<b>א.</b>	השטח הצבוע בתשריט בירוק תחום בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח וחות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 4938 לגבי שטח פרטי פתוח

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / אחוזים				גודל מגורש/מזגרי/מירבלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לבנייה	מעל לבנייה						שטח שטחי בניה	שטח שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת			
3	3	(א) 5	18.81	25.2	100	373.6	14860	4600	860.0	1940	7460	3978	1	מגורים ד'		
2	2	(ב) 8	+25.04	18.05	52	359.2	10340	3490		1950	4900	2879	2			
							25200	8090	860.0	3890	12360					

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבנייה (בקשה לירת תנאים ואגרות) התש"ל – 1990.
- מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא: בניין 1 – 791.00, בניין 2 – 792.00, בניין 3 – 793.00, בניין 4 – 793.00, בניין 5 – 792.50, בניין 6 – 771.44, בניין 7 – 770.94, בניין 8 – 770.44, בניין 9 – 769.94.

- (א) כמאושר בהיתר מס' 04/440  
 (ב) כמאושר בהיתר מס' 04/445

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 חניה:**

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון העליון / התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

**6.3 חומרי בניה**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

**6.4 גריסת פסולת בנייה ופינויה**

באחריות מגיש התכנית 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) התשי"ל – 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

**6.5 שילוט**

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

**6.6 קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש בחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.7 הוראות בנושא חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

**6.8 מתקני תקשורת**

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

**6.9 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:**

- במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע.
- לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
  2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
  3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
  4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
  5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

**6.10 חפירה**

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

**6.11 תנאים למתן היתר בניה בשטח**

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תאום תשתיות 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. מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל המאור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע כל התנאים שנקבעו בתכנית 4938 לעניין מתן היתר בניה.
- ה. ראה סעיפים 4.1.2 ד' (רישום הערת אזהרה), 6.4 (שטח עם זיקת הנאה לציבור), 6.3 (חנייה), 6.9 (חשמל) לעיל.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	יותר מתן טופס 4 ותעודת גמר לכל בניין בנפרד.	
2.	בנוסף למפורט לעיל, בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	

**7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	קריית אונגוואר רמת ירושלים	קריית אונגוואר 58-004-440-2	209195 015530389	הרב אליהו פרידמן הרב יעקב צבי דאויד	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
22-5-08	אלישיב, מדידות, מיפוי אורזי, הנדסה אזרחית וגאודטית	רישיון - 27886	50610278	איל איצקין אדריכל	עורך התכנית
3138	יורם אלישיב, מדד מוסמך, מ.ר. 985 מהנדס אזרחי MSc, מ.ר. 00101375	רישיון - 985		יורם אלישיב	מודד