

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0353276

ניוד זכויות ותוספות יח"ד ברמת שלמה

ירושלים

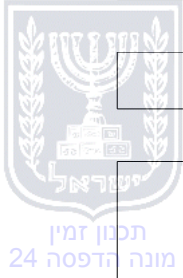
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי הוראת בינוי בתאי שטח 7,9 ו-33A מתכנית 11085, על מנת לאפשר הוספת 12 יח"ד בתא שטח זה, ותוספת יחידת דיור אחת לתא שטח 9, באמצעות ניוד שטחי בניה, תספת שטחי בניה ותוספת קומה בתא מספר 33.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

ניווד זכויות ותוספות יח"ד ברמת שלמה

101-0353276

מספר התכנית

12.574 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8)

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

221525 קואורדינאטה X

635050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת רמת שלמה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת שלמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30561	מוסדר	חלק	36, 40, 49	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11085	33A, 9, 7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/11/2013	1173	6690	תכנית זו משנה את זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור ואינה פוגעת בהוראות תכנית 11085, . הוראות תכנית 11085 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	11085

הערה לטבלה:

תא שטח 33 בתכנית זו מתייחס לתא שטח 33A בתכנית 11085



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין אנקשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין אנקשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 38 24/09/2020	בנימין אנקשטיין	24/09/2020		1: 500	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 24

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	אלי הבלין		נופי נחל צופים רמת שלמה בע"מ	ירושלים	(1)	31		02-6515141	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 43265.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי הבלין		נופי נחל צופים רמת שלמה בע"מ	ירושלים	(1)	31		02-6515141	

(1) כתובת: ת.ד. 43265.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632222		

(1) כתובת: ..

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	בנימין אנקשטיין	37196	וי 5 אדריכלים	גבעתיים	כורזין	1	03-7237300		BennyA@v5 arch.com
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למידות ורישום מקרקעין	ירושלים	הרטום (1)	14	02-5400430	02-5400433	photocad@kr aus-eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 45174, הר החוצבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

שינוי הוראות בינוי בתאי שטח 7,9 ו 33A בתכנית 11085

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי הוראות בינוי מאושרות בתכנית 11085 בתאי שטח 7,9 ו 33A, ע"פ המתכונת הבאה:

1. הגדלת מספר יח"ד בתא שטח 33 מ-113 יח"ד ל-125 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8

2. הגדלת מספר יח"ד בתא שטח 9 מ-42 יח"ד ל-43 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8

3. ניווד שטחים עיקריים מתאי שטח 7 ו-9 לתא שטח 33, לפי סעיף 62 א (א) 5

4. ניווד שטחי שירות מתא שטח 7 לתא שטח 33, לפי סעיף 62 א (א) 5

5. הגדלת מספר קומות מירבי בתא שטח מס 33 וקביעת 9 קומות מעל קומות תת קרקעיות (במקום 8 קומות

מאושרות)

ב. תוספת שטחי בניה מעבר למאושר בתכנית 11085 בהתאם למתכונת הבאה:

תוספת שטחי שירות על קרקעיים, בגין תוספת יח"ד: 162.5 מ"ר לצורך ממ"דים, לפי סעיף 9 ז' בתקנות התכנון והבניה.

206 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (16) (א) (1) לטובת חדרי מדרגות ולובי קומתי לקומות הנוספות בתא שטח מספר 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	33,9,7
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	33,9,7

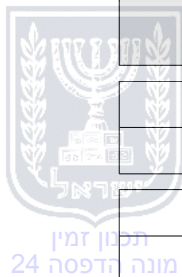
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	12,625.88	100
סה"כ	12,625.88	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	12,630.81	100
סה"כ	12,630.81	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	על פי המאושר בתכנית 11085
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותרו שינויים בבינוי שאושר לתאי שטח 7 ו-9 ו 33A בתכנית 11085 בהתאם לטבלה מספר 5 המצורפת ובהתאם לאמור לעיל:</p> <p>1. שינוי מספר יח"ד בתאי השטח:</p> <p>א. הגדלת מספר יח"ד בתאי שטח מספר 33 מ-113 יח"ד מאושרות בתכנית 11085 ל-125 יח"ד.</p> <p>ב. הגדלת מספר יח"ד בתא שטח מספר 9 מ-42 יח"ד מאושרות בתכנית 11085 ל 43 יח"ד.</p> <p>2. נידוד שטחי בניה עיקריים:</p> <p>א. העברת 634 מ"ר שטחי בניה עיקריים מתא שטח מספר 7 לתא שטח מספר 33</p> <p>ב. העברת 423 מ"ר שטחי בניה עיקריים מתא שטח מספר 9 לתא שטח מספר 33</p> <p>3. תוספת 368 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים בתאי שטח מספר 33 לטובת ממ"דים, חדרי מדרגות ולובי קומתי לקומות הנוספות</p> <p>4. תותר העברת שטחים בין תאי שטח מאושרים לפי תכנית 11085 ע"פ החלוקה הבאה:</p> <p>א. בתא שטח מספר 9: במקום שטח עיקרי מאושר מעל הכניסה הקובעת 3456 מ"ר, מוצע 3130 מ"ר</p> <p>במקום שטח עיקרי מאושר מתחת לכניסה הקובעת 864 מ"ר, מוצע 767 מ"ר</p> <p>שטח שירות מאושר מעל הכניסה הקובעת נשאר 870 מ"ר</p> <p>שטח שירות מאושר מתחת לכניסה הקובעת נשאר 2316 מ"ר.</p> <p>ב. בתא שטח מספר 7: במקום שטח עיקרי מאושר מעל הכניסה הקובעת 5440 מ"ר, מוצע 5479 מ"ר</p> <p>במקום שטח עיקרי מאושר מתחת לכניסה הקובעת 1620 מ"ר, מוצע 947 מ"ר</p> <p>שטח שירות מאושר מעל הכניסה הקובעת נשאר 1360 מ"ר</p> <p>שטח שירות מאושר מתחת לכניסה הקובעת נשאר 3605 מ"ר.</p> <p>ג. בתא שטח מספר 33: במקום שטח עיקרי מאושר מעל הכניסה הקובעת 11340 מ"ר, מוצע 11603 מ"ר</p> <p>במקום שטח עיקרי מאושר מתחת לכניסה הקובעת 0 מ"ר, מוצע 794 מ"ר</p> <p>במקום שטח שירות מאושר מעל הכניסה הקובעת 2835 מ"ר, מוצע 3203- שטח שירות מוצע במסגרת תכנית זו מכח סעיף 62 א (א) 16 ומכח סעיף 9 (ז) לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>שטח שירות מאושר מתחת לכניסה הקובעת נשאר 5650 מ"ר.</p> <p>5. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום הינם קווי בניין על קרקעיים המאושרים בתכנית 11085</p> <p>קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה קו קו בדיו בצבע אדום הינם קווי בניין תת קרקעיים המאושרים בתכנית 11085</p> <p>6. מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 11085 שלא שונו במסגרת תכנית 353276 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי						
(1)	(1)	4	5	15.75	16	64	45	287	11391	3605	947	1360	5479	3966	7	מגורים ג'	ג'
(1)	(1)	4	5	15.75	18.5	43	45	313	7083	2316	767	870	3130	2260	9	מגורים ג'	ג'
(1)	(1)	3	9	40	20.32	125	45	334	21250	5650	794	3203	11603	6348	33	מגורים ג'	ג'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(1)	7	מגורים ג'	מגורים ג'	(1)	(1)
(1)	9	מגורים ג'	מגורים ג'	(1)	(1)
(1)	33	מגורים ג'	מגורים ג'	(1)	(1)

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 11085 שלא שונו במפורש בתכנית 353276 זו, ממשיכים לחול ללא שינוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם למאושר בתכנית 11085	

7.2 מימוש התכנית

