

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0795948

שינוי קווי בניין ואיחוד של חלקות- שבטי ישראל 20 ירושלים ביה"ס מעלה

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

התכנית החלה על שטח של 0.866 ד' בשכונת מוסררה, ירושלים. תכנית 3046, ייעדה את השטח לשטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח.  
מטרת התוכנית הינה שינוי קווי בניין ואיחוד מחדש בחלקה 31 הבניין הקיים על המגרש הינו לשימור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית: שינוי קווי בניין ואיחוד של חלקות- שבטי ישראל 20 ירושלים ביה"ס מעלה

**מספר התכנית** 101-0795948

**1.2 שטח התכנית** 0.866 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) (1), 62א (א) (4)

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

221375 קואורדינאטה X

621100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים שכונת מוסררה רחוב שבטי ישראל 20

### 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	שבטי ישראל	20	

שכונה מוסררה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30053	לא מוסדר	חלק	31	

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
א / 3046	13, 11

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מתאר/ 62	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית המתאר המקומית לירושלים (62) בנושאים המפורטים בתכנית זו כל יתר ההערות שנקבעו בתכנית 62 (המתאר) ממשיכות לחול	0		16/07/1959
א / 3046	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3046 א' ובנושאים המפורטים בתכנית זו. ההוראות שנקבעו בתכנית 3046 א' ממשיכות לחול	3448	1578	05/05/1987
ב / 5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמר ענתבי רוטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמר ענתבי רוטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 2 - נספח איחוד וחלוקה	11: 17 10/05/2020	יורם אלישיב	10/05/2020	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	מצב מאושר	11: 14 10/05/2020	יורם אלישיב	10/05/2020	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 מקומית	רשות מקומית, מנהל התרבות והפנאי		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297102	02-6297102	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		מנהל התרבות והפנאי		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297102	02-6297102	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמר ענתבי רוטמן	101762		ירושלים	נאות	18	02-6420594		Einatamar69@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	M_ely@bezeqint.net
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה		02-6255520	079-5595448	office@shapiroarc.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח	חגור	(1)		052-2686744	03-9032190	office@adir- nof.co.il

(1) כתובת : ת.ד 309 חגור מיקוד: 4587000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 קווי בניין ואיחוד חלקות רחוב שבטי ישראל מס 20.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
2. קביעת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמה.
3. קביעת קווי בניין חדשים בשטח.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	806	93.07
שטח ציבורי פתוח	60	6.93
סה"כ	866	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	806.7	93.12
שטח ציבורי פתוח	59.64	6.88
סה"כ	866.34	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מוסד ציבור
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. תותר בניה תת קרקעית בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום</p> <p>2. תותר בניה על קרקעית בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום גמישות: בקו בניין קדמי בשלב בדיקה מפורטת לעת מתן היתר בניה מול מחלקת שימור</p> <p>3. קו הבניין התת קרקעי כלפי חלקה מס 30 יקבע לקו בניין 0. בשלב היתר הבניה תנתן חו"ד מטעם מהנדס השימור של עיריית ירושלים לכך שלא תוצר פגיעה בבניין השכן.</p> <p>ככל שיוכח כי תיווצר פגיעה, יסוג קו הבניין אל התחום בו לא תיווצר פגיעה בבניין לשימור אשר בחלקה מס 30.</p> <p>4. מודגש בזאת כי אין בשינוי זה בקווי הבניין, משום תוספת בזכויות בניה מאושרות בשטח.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בתכנית המאושרת בשטח 3046 א', הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 2 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>מודגש בזאת כי הנחיה זו אינה חלה על קו בנין קדמי הפונה לרח' שבטי ישראל. לגביו תתאפשר גמישות בתאום עם מחלקת השימור וראה לענין סעיף א 4.1.2</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית בסיתות עדין, יותר שימוש בחומרי חיפוי קלים. כדוגמת פח אלומיניום לוחות HPL דמוי עץ/צבע קורטון.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות גינון ונטיעות. ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. 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 שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), 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 על ידי הרשות המקומית.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים- תמ"א 38 :</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת השימור.</p> <p>6. תנאי ומתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיף ה-4.1.2 (שמירה על עצים בוגרים)</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת רישום תצ"ר בשטח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>
ה	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט 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 שיפוי פני העיר.</p> <p>במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי/ הבקשה להיתר ועל חשבונם שני עצים קוטר גזע 20 ס"מ גובה 4 מ', בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חינויתם וחיבורם לנערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 4.1</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	בהתאם למאושר בתכנית 3046א'
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>על השטח יחולו הוראות תכנית 3046א' לגבי שטח ציבורי פתוח (מגרש מאושר מס' 14)</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>היטל השבחה</b>	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בש אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.2</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף. ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
<b>6.5</b>	<b>תקשורת</b>	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.6</b>	<b>עתיקות</b>	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	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

<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>למדרכות ולכבישים.                      4.תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13