

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/02/2022

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

27/07/2022

תכנית מס' 101-0871509

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

מבנה לצרכי ציבור

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 בהיקף של 1950 מ"ר מרבי מעל הקרקע ו-500 מ"ר קומות מרתף בתת הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מבנה לצרכי ציבור
------------------------	-----------	------------------

מספר התכנית	101-0871509
-------------	-------------

שטח התכנית	0.841 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג 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

217655 קואורדינאטה X

629420 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב משה שרת פינת אינו שאקי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
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

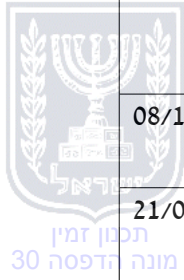
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 בתחומה	החלפה	א / 3852
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 5166 / ב בתחומה.	שינוי	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, חזיתות וחתכים מחייב לענין מספר הקומות המקסימלי	12: 02 27/06/2022	רוני כהן	14/06/2020		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 37 01/06/2022	יורי בורוכוב	04/11/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 14 09/06/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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		
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית ירושלים	ירושלים	יפו		02-6296666		

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

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עירית ירושלים	ירושלים	יפו		02-6296666		

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 וניחול 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 לכריתה
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת בניין שלא יעלה על 6 קומות מעל מפלס רחוב משה שרת בדומה למוצג בנספח הבינוי, קומת מרתף וכן תוספת של מבנה טכני מעל למפלס הגג הסופי בגובה של עד 3 מטרים ממפלס הגג. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>2. מפלס הכניסה (0.00) ייקבע ממפלס רחוב משה שרת</p> <p>3. תותר כניסה ישירה ממגרש החניה העליון (מפלס רחוב אינו שאקי) לאולמות פעילות, אשר ישמשו גם את תושבי השכונה.</p> <p>4. יותרו מספר כניסות למבנה על פי מפלסי הקרקע הסובב ובהתאם לפרוגרמה של המבנה.</p> <p>5. תכסית הבניה בקומת הכניסה התחתונה לא תעלה על 70% משטח תא שטח מס' 1</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה בהיתר הבניה המוסיף שטחי בניה עיקריים יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. מקומות החניה הנדרשים יסופקו בתוך שטח התוכנית.</p> <p>3. ניתן לספק את מקומות החניה באמצעות מכפילי חניה בתחום המרווח בין קווי הבנין הצידיים והאחורי לקו המגרש.</p> <p>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.</p> <p>5. לפחות 4 מקומות חניה (לרבות חניית נכים אחת) יוצעו בתחום התכנית, ויתר החניות הנדרשות בהתאם לתקן יינתנו בתחום חלקה 97.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>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.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % 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 (3)			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	(1) 19.97									

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

הערה ברמת הטבלה:

לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל-הקרקע. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד גובה מפלס גג. מעל מפלס זה יותר מעקה בנוי ומבנה טכני/עליה לגג בגובה של עד 3 מטרים ממפלס הגג הסופי.

(2) לא כולל מבנה טכני על הגג וקומת מרתף תת קרקעית.

(3) על פי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

- א. בעל היתר הבניה ישלם למגיש התכנית את הוצאות התכנית בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.
- ב. תיאום עיצוב חזית חמישית למבנה והסתרת מתקנים טכניים, מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. תיאום מול הגורמים הבאים: כבאות, מחלקת התברואה, מחלקת נגישות, רשות העתיקות, חברת חשמל.
- ד. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם הבטחת צמצום השפעות הסביבתיות בזמן הבניה.
- ה. אישור תכנית הסדרי תנועה לחניון בחלקה 97 על ידי רשות התמרור המוסמכת.

6.2**הוראות בזמן בניה**

- א. יותרו שטחי התארגנות בכל שטח התכנית לרבות הצבת מבנים יבילים זמניים, אשר יפונו בתוך 6 חודשים מקבלת תעודת גמר.
- ב. תותר הוצאת עוגני קרקע זמניים לחלקות צמודות.
- ג. תותר סטיה של עד ± 0.5 מטר בגובה הבניין המסומן בנספח הבינוי.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

1. סיווג עצים בתכנית:
- בתשריטת התכנית מסומנים עצים לכריתה.
2. עצים המסומנים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות
3. יבוצע גינון בתיאום עם אגף שפייע בעיריית ירושלים

6.4**ניהול מי נגר**

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')

6.5**סטיה ניכרת**

מספר הקומות כפי שמופיע בסעיף 4.1.2. (א) (1) וכן בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	ניתן להוציא היתרי בניה לכל שטחי הבניה בתכנית או לחלקים מהם, בהינף אחד או

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בשלבים, לפי צורכי מבקש ההיתר.
2	תעודת גמר (טופס אכלוס)	<p>א. השלמת ביצוע החניון בהתאם לתוכניות הסדרי התנועה שאושרה כאמור בסעיף 6.1(ה) לעיל</p> <p>ב. ביצוע אולם ההפעלות ופתיחת הגישה אליו ממפלס הכניסה העליון בדומה למוצג בנספח הבינוי (מגרש החניה בחלקה 97) בתיאום עם אגף נכסים</p>

7.2 מימוש התכנית

