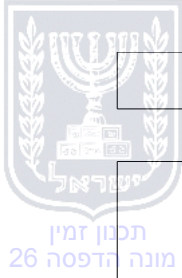


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0779587

תוספת קומות ויח"ד למתחם מגורים שכטר בשכונת רמות 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 :

13/09/2022

לאשר את התוכנית

24/11/2022



תאריך 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

התכנית ממוקמת במתחם שכטר, בשכונת רמות, ירושלים.

התכנית מציעה תוספת להיתר מספר 08/761.07 שמתקפו מותרים באתר שבעה מבני מגורים בעלי מספר קומות משתנה ומבנה ציבור אחד בן 6 קומות.

התכנית מציעה הוספת קומת מגורים וקומת גג לארבעת המבנים הממוקמים במערב התכנית (מבנים A,B,C, D),

הוספת שתי קומות מגורים וקומת גג למבנה הממוקם בדרום מזרח התכנית (מבנה G) נוסף לכך מציעה התכנית תוספת של קומה תת קרקעית למבנה הציבור בצפון מזרח התכנית, וחצי קומת חניון מתחת לבניינים A B C D. סך הכל תוספת של 6 קומות למגורים הכוללות 13 יח"ד קומה אחת תת קרקעית לשימוש ציבורי, וחצי קומת חניון.

אין בתכנית זו לבטל אף אחת מן ההוראות שניתנו בתכנית מס' 8186.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומות ויח"ד למתחם מגורים שכטר בשכונת רמות ירושלים.

מספר התכנית 101-0779587

1.2 שטח התכנית 8.564 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

219332 קואורדינאטה X

636273 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת רמות, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30716	לא מוסדר	חלק	218-221	63, 73
30617	מוסדר	חלק		

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 26



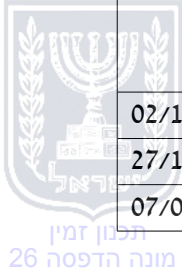
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
02/12/1976		101	2274		החלפה	1861
27/12/1990		871	3828		החלפה	3584
07/09/2004		3934	5327		כפיפות	8186



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שטחים	08: 08 08/03/2021	אדרי' יגאל לוי	07/03/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תכניות מחייב לעניין גובה בינוי, מסי קומות, דירוג.	09: 51 17/02/2022	אדרי' יגאל לוי	12/12/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח חתכים וחזיתות	14: 10 16/02/2022	אדרי' יגאל לוי	16/02/2022	1	1: 250	מנחה	חתכים
לא	נספח ניצפויות	14: 09 16/02/2022	אדרי' יגאל לוי	16/02/2022	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	חוות דעת פרוגרמטית	09: 31 22/11/2020	רן חקלאי	15/11/2020	10	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה	12: 25 03/11/2022	משה אלבוחר	06/10/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	08: 48 07/12/2021	ראובן אלסטר	02/08/2020	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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			רובוטרום מגורים בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	03-6556000		office@shg. co.il

1.8.2 יזם

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	אדרי יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שרותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	office@alboc her-eng.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד- פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ פרוגרמטי	יועץ	רן חקלאי		רן חקלה כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	יפו	224	02-6513223		office1@u- haklai.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

התכנית מציעה תוספת קומות למבני מגורים המאושרים בתב"ע 8186 ובהיתרי בנייה לטובת תוספת יח"ד חדשות ותוספת קומה לשימוש ציבורי במבנה ציבור המאושר והרחבת קומת חנייה, להלן:

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוראות בגין שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

ב. הוראות בינוי בגין תוספת קומות והרחבת בינוי, 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 13 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

ג. תוספת קומה למבנה ציבור.

ד. תוספת 13 יח"ד נוספות על המאושר בתב"ע 8186.

ה. תוספת שטחי בניה למאושר.

ו. הוראות בגין שימושים לטובת מגורים, מסחר ומוסדות ציבור.

ז. הוראות בגין חנייה.

ח. הוראות בגין קביעת קווי בנין.

ט. הוראות בגין תנאים למתן היתר בנייה והיתרי אכלוס.

י. הוראות בגין שימוש מסחר במבני המגורים.

י"א. הוראות בגין שלביות ביצוע.

י"ב. קביעת תכסית בינוי.

י"ג. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

י"ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

ט"ו. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

ט"ז. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	3
שטח פרטי פתוח	2
דרך מאושרת	4
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	8,564.71	65.11
דרך קיימת או מאושרת	471.98	3.59
שטח פרטי פתוח	2,746.07	20.88
שטח ציבורי פתוח	1,371.1	10.42
סה"כ	13,153.86	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	471.99	3.59
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	8,564.71	65.11
שטח פרטי פתוח	2,746.07	20.88
שטח ציבורי פתוח	1,371.1	10.42
סה"כ	13,153.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
א	<p>חשמל</p> <p>לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>ב. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.</p> <p>ג. תכסית הגג הירוק/החי תהייה בגודל של 70% משטח הגג</p> <p>ד. בחלופת גג ירוק, מומלץ להשתמש בחברת צומח ים תיכוני ספר מדברית המבוססת על ריבוי גיאופיטים, חד שנתיים ממינים שונים וכן רב שנתיים עמידים כגון צורית גבוהה (חברת צומח זו לא דורשת השקיה או כל תחזוקה)</p> <p>ה. אדמת הגג תהייה בעומק מינימאלי של 30 ס"מ</p> <p>ו. שטחי הגינון המחלחלים יסייעו גם לסינון והשהיית מי הנגר ולשיפור איכות המים היוצאים מהמגרש. ניתן לשקול לתכנן גג ירוק שיתרום גם הוא לניהול הנגר בתחום התכנית.</p> <p>ז. גגות הבניינים יהיו גגות ירוקים או גגות חיים בתכסית גדולה ככל הניתן.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. בתחום מגרש חדש מס' 1 תתוכנן ותבוצע חניה תת קרקעית.</p> <p>ב. דרישות החניה למגורים תהיינה על פי התקן שיחול בעת קבלת היתרי בניה.</p>
ד	הפקעות ו/או רישום

4.4	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כדין בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>א. השטחים המיועדים לצרכי הציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p> <p>ב. השטחים המסומנים בנספח הבינוי בחום יהיו בהתאם להחלטת העיריה כדלהלן: שני גני ילדים בשטח של 130 מ"ר וגן שלישי בשטח של 135 מ"ר + חצר של 175 מ"ר לכל גן בנוסף יש לתכנן ביכני"ס בשטח שלא יפחות מ 450 מ"ר בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד, שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומות 7, -6, של הבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>הוראות שלבי ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטיה ניכרת</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.</p> <p>2. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשפ"פ יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p> <p>3. על אף האמור לעיל יותר שילוב מתכת, בטון אדריכלי, עץ, זכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.</p> <p>4. עובי אבן הקופניג לא יפחת מ-5 ס"מ.</p> <p>5. יותר שימוש במעקות זכוכית.</p> <p>6. גובה הגדרות כלפי השטחים הציבוריים לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המסומנים בקו נקודתיים הם קווי בנין עיליים.</p> <p>קווי הבנין המסומנים בשני קווים ונקודה הם קווי בנין תת קרקעיים.</p>
ט	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מחלקת מדניות תכנון</p>
י	<p>מסחר</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 26



תכנון זמין מונה הדפסה 26



תכנון זמין מונה הדפסה 26

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>1. תנאי עבור שימושי מסחר, יהיה הצגת הפרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. הפרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש בהתאם לתמ"א 4/ב/34. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>	יא
<p>שילוט וסימון</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ-1980</p>	יב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
	(2)	(2)	(2)	(2)				16879	16879					חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	(2)	(2)	(2)	(2)				903	58	845				1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
2964	(2)	(2)	(2)	(2)				38036	12390	14800	2693	8153	8564.71	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)				1110	81	331	33	665	8564.71	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	13 (4)	7	247	56928	29408	15976	2726	8818	8564.71	<סך הכל>		מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	

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:

(1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

(2) שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
(3) לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להוסיף שטחים לקומות החניה ככל שידרש על מנת להתאים לתקן החנייה העירוני..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כמצויין בתשריט.
- (4) מפלס הכניסה הקבועת יהיה מרחוב רמות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס

1. נטיעת 3 עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתחום מגרשי המגורים בתיאום עם אגף שפייע.
2. גמר בינוי השטח הציבורי בפועל.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי הציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תעשה בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

תוקפה של תכנית זו, עד 10 שנים מיום אישורה.

