

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1116615

שינוי קווי בנין ברח' אור שרגא 6, שכונת רמות, ירושלים.

ירושלים

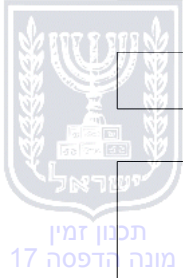
מחוז

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

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

התכנית המוגשת נמצאת על חלקה 17 בגוש 30734 רח' אור שרגא 6, בשכונת רמות, ירושלים.

התכנית התקפה במקום היא תכנית מס' 4312/במ/ וייעוד החלקה הוא מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית מציעה :

שינוי קווי בנין לטובת הגדלת מבנה הציבור הקיים במגרש שמשמש עבור ישיבה.

מטרת התכנית היא קביעת קווי בנין חדשים כאמור.

רקע תכנוני לתכנית :

ההיתר המקורי הוא היתר מס' 2001/0209.00 שאושר בשנת 2013

בו אושר מבנה עבור ישיבת "עטרת התורה"

המבנה המאושר הוא בן 4 קומות , 2 קומות מתחת למפלס הקרקע וקומה אחת מעל מפלס הקרקע,

לאחמ"כ הוצאו היתרים נוספים שאישרו שינויים ותוספות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בנין ברח' אור שרגא 6, שכונת רמות, ירושלים.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-1116615

מספר התכנית

4,363.890 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4)

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

קואורדינאטה X 218175

קואורדינאטה Y 637025

1.5.2 תיאור מקום

רח' אור שרגא 6, בשכונת רמות, ירושלים.

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	הרב אור שרגא	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30734	מוסדר	חלק	17, 29	

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
במ/ 4312	14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
במ/ 4312	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4312/א ממשיכות לחול.	4014	3452		11/06/1992
מתאר/ 62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1587		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוריה שוהט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוהט		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות פיתוח	מנחה	1: 200		31/05/2023	אוריה שוהט	11: 08 31/05/2023	תכנית פיתוח שטח -נספח מספר 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		31/05/2023	שנאור וולמן	11: 02 31/05/2023		לא

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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, מנח"ח		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6295170		Lnn1989@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מנח"ח		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6295170		Lnn1989@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	בלומנפלד	3			Lnn1989@gmail.com
	אגרונום	יאיר גולדברג	55572		מבשרת ציון	הארזים	9			yairroots@gmail.com
	מודד	שניאור וולמן	1596		ירושלים	מינץ	28			shneor@merc
יועצת תנועה	יועץ תחבורה	אבלין קליין	18884		ירושלים	קאסוטו	18			havy.co.il evelynekl@hotmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בקווי בנין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות ברח' אור שרגא 6, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לשביל.

ב. שינוי בקווי בנין מאושרים בשטח ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.

ג. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

ד. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	2
שביל	2	להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		להריסה	שביל	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מעבר ציבורי להולכי רגל	569.15	13.04
שטח לבניין ציבורי	3,794.74	86.96
סה"כ	4,363.89	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,794.75	86.96
שביל	569.15	13.04
סה"כ	4,363.91	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתכנית במ/4312 ראו סעיף 10(ב'-1) בהוראות תכנית במ/4312.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין תותר בניה בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
ב	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי למתן היתר בניה ו/או תכנית בינוי הוא אישור המחלקה לאיכות סביבה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תושי"ה לתכנית חנייה בהתאם לתקן.
ג	כל יתר הוראות תכנית במ/4312 שלא שונו במפורש בהוראות תכנית 1116615 ממשיכות לחול ללא כל שינוי.

4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	בהתאם למאושר בסעיף 10(ד) בהוראות תכנית במ/4312.
4.2.2	הוראות
א	ההוראות החלות על שטח זה יהיו בהתאם למאושר בסעיף 10(8) בהוראות תכנית במ/4312.
ב	הוראות פיתוח 1. פיתוח השטח יהא בהתאם לתכנית פיתוח השטח (נספח מס' 1). 2. גדר להריסה : הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת להריסה ותהרס כתנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח. 3. עצים לשימור : א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. ב. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל. ג. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט			
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3794.75	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בתכנית במ/4312.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1**

הנחיות נוספות:

הערה: כל יתר הוראות תכנית במ/4312 שלא שונו במפורש בהוראות תכנית 1116615 ממשיכות לחול ללא כל שינוי.

6.2**עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27035/0 "ירושלים, רמות פולין" י"פ:
4889 עמ" 3856 מיום 05/06/2000 27034/0 "ירושלים, ח' אלשומר" י"פ: 4923 עמ" 4939 מיום: 26/09/2000
לא פורסם 9084/0 ירושלים, ח' אלברג' (צפון מזרח) הינו /נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה חפירת בדיקה חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. התוכנית שבנדון מצויה בסמיכות רבה לאזורים רוויי עתיקות ואתרים ארכיאולוגיים, לרבות מערות קבורה, מנזר ועוד. לפיכך, היתרי בנייה מכוח התוכנית ינתנו רק לאחר השלמת הבדיקות הארכיאולוגיות ובכפוף לתוצאותיהן.
5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3**הנחיות מיוחדות**

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה תיעשה בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17