

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1132786

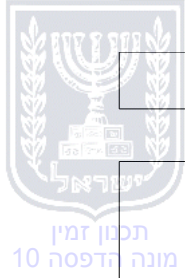
שינוי הוראות בינוי בתכניות 14000, 14000 א-14000 ט, רמת שלמה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005252318/310>

## דברי הסבר לתכנית

בשנים 2015-2016 אושרו 10 תכניות להרחבות דיור בשכונת רמת שלמה. תכניות מס' 14000, 14000 א'-14000.

במהלך השנים התברר כי קיים קושי בהוצאת היתרי בניה בשל מגבלות והוראות בינוי שנקבעו בתכניות אלה וכי לא ניתן לבקש הקלות בשל קביעת סעיפי סטיה נכרת. התכנית המוצעת מאפשרת שינוי בהוראות הבינוי על מנת לפתור סתירות בתכניות המאושרות ולאפשר גמישות תכנונית לשלב התכנון המפורט להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי הוראות בינוי בתכניות 14000, 14000-א-14000, ט

רמת שלמה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1132786

מספר התכנית

327 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

62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220828
	קואורדינאטה Y	635459



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת שלמה, בנייני מגורים שבתחום תכניות מספר 14000, א-14000-ט.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת שלמה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

### 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 10

## 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
<u>14000</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14000 ממשיכות לחול.	7090	7869		10/08/2015
<u>14000 / ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14000 / ב ממשיכות לחול.	7090	7870		10/08/2015
<u>14000 / ג</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14000 / ג ממשיכות לחול.	7090	7867		10/08/2015
<u>14000 / ד</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14000 / ד ממשיכות לחול.	7091	7909		10/08/2015
<u>14000 / ה</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14000 / ה ממשיכות לחול.	7090	7872		10/08/2015
<u>14000 / ו</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14000 / ו ממשיכות לחול.	7090	7867		10/08/2015
<u>14000 / ז</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14000 / ז ממשיכות לחול.	7091	7910		10/08/2015
<u>14000 / ח</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14000 / ח ממשיכות לחול.	7090	7871		10/08/2015
<u>14000 / ט</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14000 / ט ממשיכות לחול.	7091	7908		10/08/2015

## הערה לטבלה:

יחס שינוי לתכנית 14000/א- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14000/א ממשיכות לחול. (תכנית 14000/א הינה תכנית מאושרת לא נמצאת ברשימת התכניות המאושרות שניתן להזין במערכת המבא"ת- נשלחה פנייה למרכז תמיכה מינהל התכנון לטיפול).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הלה בכר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הלה בכר		1	1: 5500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פירוט גושים וחלקות בתחום התכנית	15:08 17/07/2023	הלה בכר	17/07/2023	1	1: 4000	רקע	תשריט התכנית

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		עיריית ירושלים	ירושלים			02-6295278		bchila@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	הלה בכר		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6295684		bchila@jerusalem.muni.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 בהוראות בינוי שנקבעו בתכניות 14000, א-14000-ט על מנת לאפשר גמישות תכנונית לשלב התכנון המפורט להיתר, רמת שלמה, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

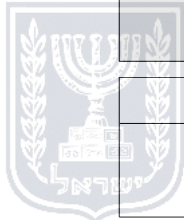
1. תוספת שטחי בניה לצורך מימוש תוספות מאושרות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התכניות המאושרות החלות בשטח.
2. שינוי בקווי בניין לצורך התאמה בין תשריט לנספח בינוי של התכניות המאושרות החלות בשטח.
3. שינוי בקווי הבניין עבור תוספת מרפסות זיז.
4. שינוי הוראות בינוי בנושאים המפורטים להלן:
  - א. קביעת אפשרות להקמת מרפסות עפ"י התקנות
  - ב. שינוי הוראות בינוי לבנייה בנסיגות
  - ג. שינוי הוראות בינוי בעמודות בבניינים מדורגים ואינם מדורגים ובבנייה על הגג
  - ד. שינוי הוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה המסומנות בהיתר כתנאי לתחילת עבודות.
  - ה. שינוי הוראות בינוי בדבר בנייה בחללים קיימים.
  5. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1, 10, 11, 2 - 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	327,425.31	100
סה"כ	327,425.31	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים כמאושר בתכניות מספר 14000, א-14000-ט.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. תוספת שטחי בניה לצורך מימוש תוספות הבניה המאושרות, כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התכנית המאושרת החלה בשטח:</p> <p>במקרה שבו שטחי הבניה המוצעים המפורטים בסעיף 5 שבהוראות התכנית התקפה פחותים משטחי הבניה המוצעים המצוינים בנספח הבינוי שבתכנית התקפה- תתאפשר תוספת של שטחי בניה לשטחי הבניה המצוינים בסעיף 5 בתכנית התקפה, של עד 20% משטח המגרש או עד 500 מ"ר, הקטן מבניהם, במגרש, לעת מתן היתר בניה בשטח. תוספת שטחים אלו יהיו אך ורק לצורך מימוש הבניה שאושרה בנספחי הבינוי של התכנית התקפה.</p> <p>2. שינוי בקווי בניין לצורך התאמה בין תשריט לנספח בינוי בתכנית המאושרת החלה בשטח: במקרה של סתירה בין קו הבניין המרבי המסומן בתשריט התכנית לבין הבינוי המאושר בנספח הבינוי בתכנית המאושרת החלה בשטח- באם הבינוי המוצג בנספח הבינוי, כולו או חלקו, מחוץ לקווי הבניין הקבוע בתשריט התכנית- קונטור הבינוי שעל-פי נספח הבינוי יהיה הקובע לעניין קו הבניין.</p> <p>3. שינוי בקווי בניין עבור תוספת מרפסות זיז: תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו הבניין המאושר בתכנית התקפה, ובלבד שישמרו מרווחי בנייה של לפחות 2 מטר מגבול המגרש הקדמי. למרות המצוין לעיל, תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו הבניין המאושר, בחזית האחורית של בנין המגורים הגובלת במגרש ציבורי, ובלבד שישמר מרווח בניה של לפחות 2.0 מ' מגבול המגרש האחורי. ההוראות בתכניות התקפות בדבר איסור הקמת מרפסות זיז מעבר לקווי בניין המאושרים בהן- מבוטלות בזאת.</p> <p>4. התרת הקמת מרפסות זיז עפ"י תקנות התכנון והבניה: תותר הקמת מרפסות זיז מקורות או שאינן מקורות, באופן שלכל יחידת דיור תותר מרפסת ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר ואשר לא יבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כלל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור בבניין. בכל היתר להקמת מרפסת זיז יש לוודא שבחצר ו/או במרפסת שמתחת למרפסת המוצעת, נשמרת האפשרות להקמת סוכה, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. שינוי הוראות בינוי לעניין נסיגות בבינוי: הנסיגות בבינוי בכל הקומות, כפי שמפורטות בנספח הבינוי שבתכנית התקפה ממשיכות לחול. יחד עם זאת יותרו שינויים בהן לעת מתן היתר בניה, ובלבד שיתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ויקבלו את אישורו לני"ל.</p>

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

בינוי

ב

6. שינוי הוראות הבינוי שבתכנית התקפה לעניין שלבי הביצוע של תוספות הבניה :
- הוראות הבינוי שבתכנית התקפה לעניין שלבי הביצוע של תוספות הבניה- מבוטלות בזאת. במקומן תהיינה הוראות הבינוי לעניין שלבי הביצוע של תוספות הבניה, כדלקמן :
- א. הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד, ללא תלות ביחידת דיור אחרת.
- ב. בחזיתות מדורגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת.
- ג. בחזיתות שאינן מדורגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה, ללא דילוג על מונה הדפסה 10 תכנון זמין
- קומה כלשהי.
- ניתן יהיה לאפשר בניית מעטפת בלבד לצורך מימוש הבניה בשלבים, כמפורט להלן, בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכפוף לקבלת הסכמות מפורשות מבעלי הזכויות של הדירה לה מוצעת המעטפת.
- כמו כן, ניתן יהיה לאפשר הקמה של חלק מתוספות הבניה המאושרות לדירה, בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכפוף לקבלת הסכמה של בעלי הדירה/הדירות שמעל תוספת הבניה המאושרת שאינה מבוקשת לבניה בהיתר הבניה, כאמור.
- ד. תותר הקמה של מרפסת לכל יחידת דיור, בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות דיור של אותה יחידת דיור.
- ה. תותר הקמת תוספת בניה בחללים קיימים בנפרד מההרחבות האחרות.
7. שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנות בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר.
8. בתוספת קומה המאושרת בתכנית תקפה יתוכנן ויוקם חדר מדורגות אל הגג החדש ובאופן המאפשר גישה ישירה, לגג המשותף החדש.
- ככל שקיימת מעלית בבניין או ככל שתבוצע מעלית בבניין בעתיד- תגיע גם המעלית אל קומת הגג החדשה.
- ככל שתוצע מעלית לבניין במסגרת היתר בניה- ניתן יהיה לחרוג מגובה הבניין המאושר בתכנית התקפה לצורך הקמת חדר מכונות למעלית החדשה על הגג החדש.
- יודגש כי גג הבניין המשותף החדש והקיים יתוכננו בהתאם לתקנות, לרבות לעניין גובה המעקה, רוחב דלת מינימלי, הנחיות בטיחות וכדומה, ויתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו ויאושרו על ידו, לעת מתן היתר הבניה.
9. שינוי הוראת הבינוי לעניין שימוש בחללים קיימים להרחבות דיור :
- א. הוראות הבינוי שבתכנית התקפה לעניין שימוש בחללים קיימים להרחבות דיור- מבוטלות בזאת. במקומן תהיינה הוראות הבינוי לשימוש בחללים קיימים לשם הרחבות דיור כמפורט להלן : יותר שימוש בחללים קיימים בקונטור הבניין הקיים, והסבתם לשטחים עיקריים תוך הגדלת שטחי הבניה המאושרים לבניין, לשם הרחבת יחידות דיור בו, ובלבד שגובהם יהא בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה לשימוש מגורים, ובלבד שניתן יהיה לפתוח בחזית אחת לפחות שלהם פתחים לאור שמש ולאיוורור טבעי בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לא תותר חפירת חללים חדשים והשמשת חללים חדשים מתחת למבנים, ולא תותר הסבת שטחי מחסנים וחניות לשטחים עיקריים.
- ב. ככל ובמסגרת התכניות התקפות (14000, א-14000 ט) סומנה הרחבת דיור כמוצעת למרות שבפועל אושרה ומומשה כבר בהיתר בניה מתוקף תכניות הקודמות לתכניות התקפות כאמור,

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה של אותה הרחבת דיור שהוצעה בתכניות התקפות (14000, 14000א-ט) כאמור במיקום אחר, בתוך קונטור הבניין, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישורו.</p> <p>10. סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ו/או הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות התכנית התקפה שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-1132786 זו, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.</p>	ג



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1 הנחיות מיוחדות**

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

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	כמפורט בסעיף 6.א.4.1.2. לעיל.

**7.2 מימוש התכנית**

לי"ר

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10