

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0615419

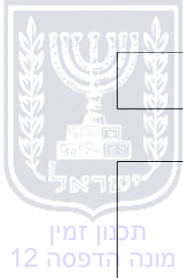
הרחבות יח"ד קיימות ברח' חזון איש 26-28 רמת שלמה ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית 14000 ח/אפשרה הרחבת יח"ד קיימות בשכונת רמת שלמה, ירושלים
לא ניתנו הרחבות כלל במסגרת התבע הנ"ל, למעט קומה ב' והרחבת קומה ג' אל קומת הגג.
תוכנית זו מאפשרת הרחבת יח"ד לדיירי קומת הקרקע הן כהרחבה במפלס הקיים וכהרחבה מתחת לחלק
החצר
וכן הרחבה לדיירי קומה א' ע"י סגירת המרפסות הקיימות ומאושרות כמעטפת בהיתר המקורי שניתן לבנין
שמספרו 1993.339.0
מרפסת סוכה בחזית הצפונית של הבנין כגג לתוספות בקומת קרקע והרחבת מרפסות בחזית הדרומית, ומרפסת
זיז לדירות הצדדיות.
הרחבה לדיירי קומה ב-מעל חלק מתוספת מוצעת בקומה א' ומרפסת ביתר הנסיגה.
כמו"כ מבוקשת בתוכנית זו קומת מחסנים נוספת מעבר לקומה הקיימת. אשר הגישה לקומה זו ע"י מדרגות
חימוניות מחזית צפונית
קומה זו תבוצע ע"י חפירה מתחת לקומת מחסנים קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד קיימות ברח' חזון איש 26-28 רמת שלמה
ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0615419 מספר התכנית

1.009 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62 א (א) (12), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

לא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221200 קואורדינאטה X

635000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב חזון איש 26-28 רמת שלמה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת שלמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30562	מוסדר	חלק	33	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
13	n /14000

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/08/2015	7871	7090	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 14000/ח בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 14000/ח ממשיכות לחול.	ללא שינוי	ח/14000
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את תוכנית המתאר המקומית.	החלפה	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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 15 18/09/2019	נעמי זוננפלד	18/09/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		19: 37 05/09/2019	אברהם אלסטר	05/09/2019	1	1: 250	מנחה	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
	פרטי	גולדה אטיק			ירושלים	חזון איש	26	02-5711347		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גולדה אטיק			ירושלים	חזון איש	26	02-5711347		

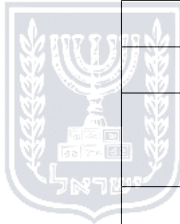
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גולדה אטיק			ירושלים	חזון איש	26	02-5711347		
בעלים		אליהו זישה אליאס			ירושלים	חזון איש	26	02-5711397		
בעלים		תמר אליאס			ירושלים	חזון איש	26	02-5711397		
בעלים		אברהם שמואל בנדיקט			ירושלים	חזון איש	26	02-5712272		
בעלים		יהודית בנדיקט			ירושלים	חזון איש	28	02-5712272		
בעלים		אהרון יצחק ברינצוויג			ירושלים	חזון איש	28	02-5712776		
בעלים		שושנה ברינצוויג			ירושלים	חזון איש	28	02-5712776		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מנדל וולרשטיין			ירושלים	חזון איש	28	02-5711330		
בעלים		עטל וולרשטיין			ירושלים	חזון איש	28	02-5711330		
בעלים		משה וינגרטן			ירושלים	חזון איש	26	02-5860812		
בעלים		פרידא וינגרטן			ירושלים	חזון איש	26	02-5860812		
בעלים		דוד כהן			ירושלים	חזון איש	28	02-5864801		
בעלים		מיכל כהן			ירושלים	חזון איש	28	02-5864801		
בעלים		משה מניר			ירושלים	חזון איש	28	02-5714066		
בעלים		סימה מניר			ירושלים	חזון איש	28	02-5714066		
בעלים		אליעזר פולק			ירושלים	חזון איש	26	02-5864227		
בעלים		צפורה פולק			ירושלים	חזון איש	26	02-5864227		
בעלים		צבי דוד שוב			ירושלים	חזון איש	28	02-5672558		
בעלים		שרה חיה שוב			ירושלים	חזון איש	28	02-5672558		
בעלים		יוסף שרים			ירושלים	חזון איש	26	02-5710770		
בעלים		רות שרים			ירושלים	חזון איש	26	02-5710770		
שוכר		שמעון כהן פור			ירושלים	חזון איש	26	02-5000000		
שוכר		חנוך לוין			ירושלים	חזון איש	26	02-5000000		
שוכר		טובה לוין			ירושלים	חזון איש	26	02-5000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	שמואל הנגיד	19			5710224@gmail.com
	הנדסאי	נעמי זוננפלד	52014	אדריכלות ועיצוב	ירושלים	אגרות משה	14	02-5710224		5710224@gmail.com
	מודד	אברהם אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		MEIMAD@meimad-sur.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הרחבת יח"ד קיימות ברח' חזון איש מס' 26-28, רמת שלמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א', ב', ג', לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לנספח ובהתאם לקיים בשטח.

2. קביעת בינוי לחפירת קומה במפלס -3.06 ו -2.05- לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעליהן בהתאם לנספח הבינוי ולשם תוספת מחסנים.

2.2.2. קביעת קו בניין לבניה כאמור.

2.2.3. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4. קביעת הוראות בגין הריסה.

2.2.5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

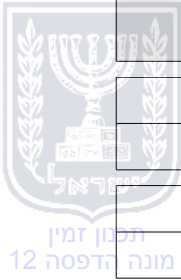
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,009	100
סה"כ	1,009	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,009.31	100
סה"כ	1,009.31	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר בקומת הקרקע
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס 0.00), בקומה א' (מפלס +2.87), ובקומה ב' (מפלס +5.73) ובקומה ג' (מפלס +8.59) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותר חפירת קומת מרתף במפלס -3.00 לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה ולשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' מקומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בנין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בתא שטח מס' 1 יהא 14 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. סוג האבן וסוג המעקה יהיה אחיד לא למקום הבניה הראשון שיינתן בשטח.</p>
ד	תנאים למתן היתרי בניה

4.1	מגורים
	<p>1. תיאום התכנון והעצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותוכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית 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 וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתוח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סוללרים), צינורת ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התוכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים - תמ"א 38: היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות לתקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א(ה) (רישום הערת אזהרה) 4.1.2 ה (חניה) 4.1.2 ו (הריסה)</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום התוכנית.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניות לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה/המדרגות וחריגות הבניה המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדות להריסה. ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
185.89	(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	(1)	2319.54	309.5	56	282.86	1671.18	1009	26-28	1	מגורים	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

(2) בהתאם למסומן בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 . אם התגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד על העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שאים ו/או חדר מיתוד. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמלובאישור הוועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות)התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה 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 כמופרט להלן: 1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבנן במירב באפשרי. 2.ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חומרה חולית בבית גידול לשורשים. 3.תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות והכבישים. 4.תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני שהיה קטנים). 5.תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.7</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חפירת הקומה המוצעת במפלס -3.00- תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייתה בשלבים.	
2	תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד.	
3	תוספת הקומה המוצעת בתוכנית 14000 ח' תיבנה בשלבים שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

