הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0993303

הרחבת יח"ד קיימות בבניינים ברח' גולדקנופף 26 ו- 16

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

ברחוב גולדקנופף 26 ו- 16 בשכונת רמת שלמה, ירושלים מציעים הרחבות דיור לדירות בכל הקומות אשר נבנו עפ"י היתר מס' 1993/860.0.

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

1.1	**שם התכנית ומספר התכנית**	**שם התכנית** הרחבת יח״ד קיימות בבניינים ברח׳ גולדקנופף 26 ו- 16
		מספר התכנית 101-0993303
1.2	**שטח התכנית**	2.315 דונם
1.4	**סיווג התכנית**	**סוג התכנית** תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית
		לפי סעיף בחוק 62א (א) (12), 62א (א) (16), 62א (א) (4), 62א (א) (5)
		היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	**מרחב תכנון מקומי**	ירושלים
	קואורדינאטה X	220775
	קואורדינאטה Y	635525
1.5.2 תיאור מקום	רח' גולדקנופף 16,26 רמת שלמה, ירושלים	

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 רחוב גולדקנופף 16,26

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30563	לא מוסדר	חלק		27-28

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
14000/ ד	1 - 2

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
14000/ ד	שינוי	תכנית זו משנה את תוכנית מס' 14000 ד' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 14000 ד' ממשיכות לחול	7091	7909		10/08/2015

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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				דינה גלר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דינה גלר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	26/01/2022	נעמי זוננפלד	26/01/2022 17:21		כן
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	11/01/2022	ראובן אלסטר	13/01/2022 10:00		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 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	שלמה וינפלד			ירושלים	הרב גולדקנופף	26	03-9799992		s0544613513@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה וינפלד			ירושלים	הרב גולדקנופף	26	03-9799992		s0544613513@gmail.com

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	דינה גלר	48246	אדריכלות ועיצוב	ירושלים	הרב רבין חזקיהו	43	02-5710224		5710224@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(1)	68	02-6522294		MEIMAD@meimad-sur.co.il
	הנדסאי	נעמי זוננפלד	52014	אדריכלות ועיצוב	ירושלים	אגרות משה (2)	14	02-5710224		5710224@gmail.com

(1) כתובת : כנפי נשרים.

(2) כתובת : איגרות משה 14.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הרחבות יח"ד קיימות בבניינים ברח' גולדקנופף 16 ו 26

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

בתא שטח מס' 1- רח' גולדקנופף 16:

א. חפירה לקומת מחסנים לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה.

ב. תוספת בניה בקומות קרקע, א', ב', ו-גג לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלו.

ג. ניוד שטח מאושר מתכנית 14000ד' בקומה ב' מפלס +6.00 למקום אחר באותה הקומה ובאותה הדירה בהתאם לנספח הבינוי.

ובתא שטח מס' 2- רח' גולדקנופף 26:

א. חפירה לקומת מחסנים לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה.

ב. תוספת בניה בקומות קרקע ו-א' לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלו.

2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

3. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

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

6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

7. שינוי הוראות בינוי הנוגעות לביטול דרישת חובת הבניה בנסיגות בתכנית 14000ד'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,315	100
סה"כ	**2,315**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,316.34	100
סה"כ	**2,316.34**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	**מגורים**
4.1.1	**שימושים**
	מגורים
4.1.2	**הוראות**
א	**הוראות בינוי** 1.קביעת הבינויים הבאים בשטח בתא שטח מס' 1 רח' גולדקנופף 16 : א. חפירה לקומת מחסנים (מפלס 2.50-) לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה. ב. תוספות בניה בבניינים בקומת קרקע (מפלס 0.00) , בקומה א' (מפלס 3.00+), בקומה ב' (מפלס 6.00+), בקומה ג' (מפלס 9.00+), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. ג. יותר ניוד שטח מאושר בתכנית 14000 ד' בקומה ב' מפלס +6.00 למיקום אחר לאותה קומה (ללא שינוי בשטח המנויד) בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) בתא שטח מס' 2 רח' גולדקנופף 26 : א. חפירה לקומת מחסנים (מפלס 2.50-) לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה. ב. תוספות בניה בבניינים בקומת קרקע (מפלס 0.00) ובקומה א' (מפלס 3.00+) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 3. א.תכנית זו מבטלת את הוראות סעיף 4.1.2 ה-4 בתכנית 14000ד' לעניין חובת הבינוי בנסיגות. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 5. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין בתא שטח מס' 1 רח' גולדקנופף מס' 16 ובניין בתא שטח מס' 2 ברח' גולדקנופף מס' 26 יהיה 9 יחידות דיור לכל בניין, 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.
ב	**סטיה ניכרת** 1. גובה הבנייה המירבי במפלס הגבוה ביותר ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב -2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. סעיף זה יהיה תקף לחמש שנים מיום אישור התוכנית. 3.בשונה מהאמור בסעיף 4.1.2.ה' (סטיה ניכרת) בתוכנית 14000ד' קווי הבניין המאושרים והנסיגות המופיעות בנספח הבינוי של תוכנית 14000ד' תהינה מנחות בלבד.
ג	**עיצוב אדריכלי** 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2.סוג האבן וסוג המעקה יהיה אחיד לכל מבנה ויקבע עפ"י היתר הבניה הראשון שיינתן בשטח.

תכנון זמין מונה הדפסה 10

4.1	מגורים
ד	**קולטי שמש על הגג** 1.בגגות שטוחים יוצבו קלטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2.הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	**שמירה על עצים בוגרים** 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור 2. 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. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.
ו	**תנאים למתן היתרי בניה** 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמי התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותוכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטיי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3.תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים האביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים , אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. חיזוק מבנים- תמ"א 38 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. 5. תנאי לתעודת גמר או טופס אכלוס יהא נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי חזית הרחוב בתאום עם מחלקת הגננות. 6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא אחר מילוי הוראות בסעיפים 4.1.2. סעיף א' (רישום הערת אזהרה) 7. תנאי למתן היתר בניה יהא שיקום בכביש ובמדרכה וכל תשתית אשר עלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר המחלקה לתחזוקת כבישים ומדרכות.

4.1	מגורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
						מעל הכניסה הקובעת								
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	מגורים	1	גולדקנופף 16	1275	1211.1	500.75	1318.38	9	1 (1)	1 (1)	2 (2)	2 (2)	2 (2)	2 (2)
מגורים	מגורים	2	גולדקנופף 26	1040	1240.27	445.49	1347.53	9	1 (1)	1 (1)	2 (2)	2 (2)	2 (2)	2 (2)

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) עפ"י נספח בינוי.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

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.

6.2 תקשורת

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.

6.3 ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים, לפחות 20% 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 הועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמופרט להלן :

1. ביצוע שטחים מגוננים 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 מגוניים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני שהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.4 פסולת בניין

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 ייעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.

6.5 חומרי חפירה ומילוי

תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.6 הנחיות מיוחדות

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. 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	חפירת הקומה המוצעת במפלס 2.90- תבוצע בנפרד מיתר ההרחבות.	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	הבניה בכל עמודה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
3	תוספת הקומה המוצעת בתכנית 14000ד' וכן התוספת המוצעת בגגות בתכנית זו, תיבנה בהינף אחד לכל חדר מדרגות.	
4	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	

7.2 מימוש התכנית

ל"ר

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנית מתאר מקומית	
101-0993305	
הרחבת יפיע ברח' מלכישוע 1-16 ו 24-26	
נספח ביטוי מס' 1	נלינון	מחוז 1
מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
רשות מקומית	ירושלים
יעוד	ירושלים
מערך	26.1.2022
נספח ביטוי	קנים 5.100
שם הרשם 1	
חותם נוטר	
חותם נוטר	

מקרא:

- בניה חדשה
- הכשרת עבירות בניה
- קיר להריסה
- גבול תכנית
- תוספת מאושרת בתב"ע 14000ד'
- תוספת מאושרת בתב"ע 14000ד' מוצעת לביטול
- מרפסת מאושרת בתב"ע 14000ד'
- עץ לשימור

שמות וחתימות:

עורך ראשי	דיסה נגר 48246	
עורך משני	נפי חטמדל 52014	26.1.2022