

1000283839-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0167833

תוספת שטחים לבנין ברחוב רמת הגולן 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מינהל המרחב - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 18/9/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נבנית בעומד אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אחר שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכנית לתוספת בנייה לבניין בשכונת רמת אשכול, המציעה שינויים בקומות הקיימות ותוספת קומה חדשה. התכנית החלות באתר הן 5/19/5, 1420 ומתאר 62, המאפשרות בניית שתי קומות וזכויות שטח עיקרי של 50% משטח החלקה. במבנה הקיים יש קומה אחת מתחת ל-0.00 ועוד שתי קומות מעל ה-0.00.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים לבניין ברחוב רמת הגולן 29

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0167833

מספר התכנית

0.693 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לייר

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221082 קואורדינטה X

634447 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב רמת הגולן שכונת רמת אשכול

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רמת הגולן	29	

שכונה רמת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30245	מוסדר	חלק	125	

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

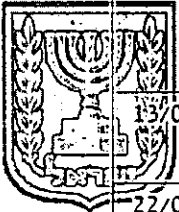
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1420	ביטול	תוכנית זו מבטלת את תוכנית מס' 1420	2227	1968	13/06/1976
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב, הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת את תוכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



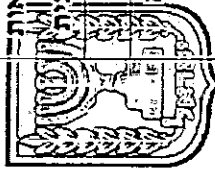
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

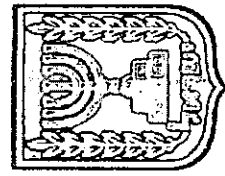
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		יואל בריידמן		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל בריידמן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תמונת וקווי הבניין	02/02/2016	יואל בריידמן	28/05/2015	1		מחייב	בינוי ופיתוח
לא	קומות וקווי הבניין	02/02/2016	יואל בריידמן	02/02/2016			חלקית	מצב מאושר



תמונת וקווי הבניין
מונה היפסה 19

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 התשריטים



תמונת וקווי הבניין
מונה היפסה 19

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	גיאוי יוסף אברהם			ירושלים	רמת הגולן (1)		052-6243000		guy@primexcap.c om

תמונת זיהוי
19

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מספר זדכון: 441805731

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דנה טובה אברהם			ירושלים	רמת הגולן (1)	1	02-9910367		yabraham@primexc ap.com
חוכר	גיאוי יוסף אברהם			ירושלים	רמת הגולן		052-6243000		yabraham@primexc ap.com

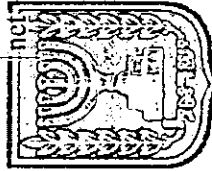
תמונת זיהוי
19

(1) כתובת: מספר זדכון 443342188

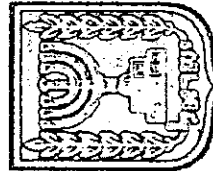
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואל בריידמן	80789		מסלת ציון	הר יעלה	176	02-9910721		office@ag- br.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון		050-3069047		mshv@mshv.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 19

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

תוספת שטחים לבית ברחוב רמת הגולן 29, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים א'.
 - 2.2.2 קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבה.
 - 2.2.3 קביעת שטח בנייה בהיקף של 693 מ"ר.
 - 2.2.4 שינוי קווי בניין וקבעת קווי בניין חדשים.
 - 2.2.5 הגדלת מסי יח"ד מ 1 ל 2.
 - 2.2.6 הגדלת מספר הקומות מ 3 ל 4.
 - 2.2.7 קביעת שלביות הביצוע למימוש התוכנית.
 - 2.2.8 קביעת הוראות בינוי ותנאים לקבלת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.693
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	-1	2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	347	+172.5	519.5		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
מבנה להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	695.49	100
סה"כ	695.49	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	695.49	100
סה"כ	695.49	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.3 ישויות פוליגוניליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת. אסורה.	
תקשורת	ב
מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
חניה	ג
הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח. מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
הריסות ופינויים	ד
כל המסומן בתשריט / נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
סטיה ניכרת	ה
1. כל שינוי בקווי בנין, תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. 2. מספר הקומות הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.	
קווי בנין	ו
קוי הבניין המירביים לתוספות הבניה כאמור, יהיו כמצויין בתשריט בקו-נקודה לקומות המבנה.	
קולטי שמש על הגג	ז
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
תנאים למתן היתרי בניה	ח
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן,	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p> <p>מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בנייה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית 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 מתח עליון) תקשורת ונהגה (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה יהיה הריסה בפועל של המסומן בנספח הבינוי</p> <p>5. הגשת סקר עצים לאישור מחלקת גגנות.</p>
<p>ט</p>	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. מונח ת"י 2413</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 1 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. מונח ת"י 2413</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
<p>י</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לא קיימים עצים לשימור בבניין</p>
<p>יא</p>	<p>ניהול מי נגר</p>



תכנון זמין
הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4.1	מגורים א'
	<p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



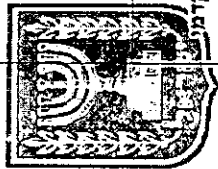
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

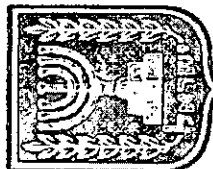
קובץ תנ"ן זמן הנהגה הדפסה 19	קובץ אזורי	קובץ צידי-שמאלי	קובץ צידי-ימני	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
										סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת				
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7.13	2	2	30	88	609.78	67.21	118.01	401.74	693	1		



מחלקת תכנון זמן הנהגה הדפסה 19

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 המירבניים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
(1) כמסומן בתשריט.



מחלקת תכנון זמן הנהגה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19




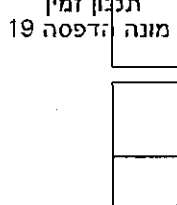
תכנון זמין
מונה הדפסה 19

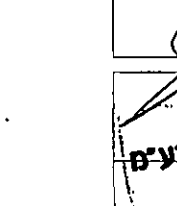



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

8. חתימות

	שם: גיואי יוסף אברהם שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 9/10/16 חתימה:	מגיש התכנית

	שם: דנה טובה אברהם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 9/10/16 חתימה:	בעל עניין בקרקע

	שם: גיואי יוסף אברהם שם ומספר תאגיד:	סוג: תוכר תאריך: 9/10/16 חתימה:	בעל עניין בקרקע

	שם: יואל בריידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: 9/10/16 חתימה:	עורך התכנית

תאריך:
 בריידמן יואל
 חתימת ת.פ. 514708551
 9/10/16

תכנון זמין
 מונה הדפסה 19

תכנון זמין
 מונה הדפסה 19