

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0381244

הרחבת יח"ד ברח' רמת הגולן 46, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

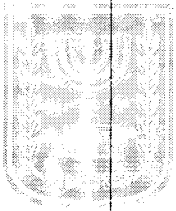
ועדה מקומית ענשוק
 אישור תכנית מס' 101-0381244
 הועדה המקומית חולטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 101/12
 תאריך: 19/09/2017

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

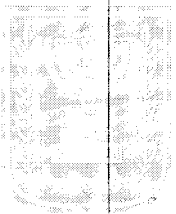
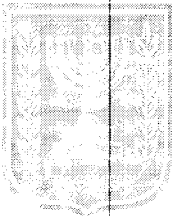
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בבניין קיים למגורים יש היתר לקומת מחסנים, מבוקש להסב את שטח המחסנים משטח שירות לשטח עיקרי עבור הרחבת הדירה שמעל. (בעל הדירה קנה את המחסנים משכנים). מבוקשת גם תוספת של מחסנים אחרים.



המחלקה
לרישום



המחלקה
לרישום

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **1.1** שם התכנית ומספר התכנית

הרחבת יח"ד ברח' רמת הגולן 46, ירושלים

שם התכנית

101-0381244

מספר התכנית

1.404 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 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

221319 קואורדינאטה X

634378 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאיר מקום רח' רמת הגולן 46 שכונת רמת אשכול

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30245 | מוסדר | חלק | 188 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 13/06/1976 | 1968 | 2227 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1420 ממשיכות לחול. | שינוי | 1420 |
| 06/07/1971 | 2126 | 1736 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1442/א ממשיכות לחול. | שינוי | 1442/א |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166/ב |
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מק/5022/א |
| 16/07/1959 | | 0 | תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים | החלפה | מתאר/62 |

| 1.7 מסמכי התכנית | | | | | | | |
|------------------|-------|----------|---------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|
| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך |
| הוראות התכנית | מחייב | | | | יצחק רוזנבלו | | נכלל בהוראות התכנית |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | יצחק רוזנבלו | | תשריט מצב מוצע |
| בינוי | מחייב | 1: 100 | | 06/09/2017 | יצחק רוזנבלו | 06/09/2017 | לא |
| | חלקית | | | | | | לא |
| מצב מאושר | מחייב | 1: 250 | | 19/09/2017 | יצחק רוזנבלו | 19/09/2017 | לא |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, נשלימים 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 | מיכאל לורנס בשבין | | | ירושלים | רמת הגולן | 46 | 02-5814807 | 02-5818637 | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|-----|-------|
| בעלים | רחל בלומברג | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | גוי בשבין | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | מיכאל לורנס בשבין | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | לייזלי דסר | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | הלן הול | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | רבקה הלפרן | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | אליסף ווייס | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | ליבי ווייס | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | יעקב כהן | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | לאה כהן | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | אנט ממון | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | חיים ממון | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | דוד סולוביצ'יק | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | אפריים סלם | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | דבורה סלם | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | אירוויין מרק סמט | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|--------------------|------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | מקס טיבור סמט | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | פרדריקה שולמית סמט | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | אייל חי עמנואל | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | אפרת עמנואל | | | ירושלים | (1) | 46 | | | |
| בעלים | רות עמקיה | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | עמיאל קנט | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | 02-5818637 | |
| בעלים | שרה קנט | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | אורה חסידה קרניאל | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | אהרון אליהו רוט | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| רעלים | רחל רוט | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | אלן שרולוביץ | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| בעלים | לנור רות שרולוביץ | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| חוכר | דוד מסרי | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |
| חוכר | רבקה מסרי | | | ירושלים | (1) | 46 | 02-5818634 | | |

(1) כתובת: רמת הגולן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|------------|-------------------------|---------|------------|-----|------------|------------|-----------------------------------|
| | עורך ראשי | יצחק רוזנבלו | 23156 | | אפרת | המנורה | 3 | 02-5818634 | 02-5818637 | missrad@etr og.net.il |
| | מודד | יעקב סומך | 322 | | ירושלים | מקוה ישראל | 10 | | | moshe_big_h azan@walla. com |
| | מתכנן | יהודה שורצמן | | יהודה שורצמן - מתכנן | ירושלים | פישל אהרן | 5 | 02-5818634 | | missrad@etr og.net.il |

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

הרחבת יח"ד קיימת בקומת קרקע ע"י תוספת בניה עבורה בקומת מרתף ותוספת מחסנים, רח' רמת הגולן 46, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד קרקע מאזור מג'רים 2 לאזור מגורים ב'.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין שברח' רמת הגולן 46, בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:

1. התרת הסבת שטחי מחסנים בקומת המרתף למגורים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת מעליהם, בהתאם לנספח הבינוי.

2. קביעת בינוי לתוספת מחכנים בקומת המרתף בהתאם לנספח בינוי.

(ג) הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-1931.80 מ"ר, מתוכם 1528.21 מ"ר שטחים עיקריים ו-403.59 מ"ר שטחי שירות.

(ד) קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

(ה) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

(ו) קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.404

שטח התכנית בדונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר * | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|----------|------------------------------|----------------|------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 16 | | 16 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | | 1,528.21 | +66.53 | 1,461.68 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |

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 | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים ב' | 1 | בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 1 |
| | | קו בנין תחתי | מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | | |
|-----------|-------|--------|------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים | |
| מגורים 2 | 1,404 | 100 | |
| | 1,404 | 100 | סה"כ |

| מצב מוצע | | | |
|-----------|-----------|--------------|------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב | |
| מגורים ב' | 1,405.45 | 100 | |
| | 1,405.45 | 100 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <p>(1) תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>א. תותר הסבת שטחי מחסניים למגורים בקומת המרתף, במפלס 2.80-, לשם הרחבת יח"ד קיימת מעליהם בקומה קרקע, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ב. תותר תוספת מחסניים בקומת המרתף, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>(2) קווי הבנין לתוספות הבניה בקומת המרתף יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום, קווי הבנין לתוספת הממדיים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>(3) מסי יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 16 יחידות דיו'. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המבוקשות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>(4) מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מסי יח"ד המירבי, שטחי הבניה המירביים, גובה הבניה המירבי וקווי הבנין המירביים.</p> |
| ב | סטיה ניכרת |
| | <p>(1) גובה הבניה המירבי ומסי הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>(2) מסי יחידות הדיור המירבי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> |
| ג | עיצוב אדריכלי |
| | <p>הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.</p> <p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p> |
| ד | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(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, צוברי גז, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>(4) ראה סעיף 4.1.2 א (3) לעיל.</p> <p>(5) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה לענין הטיפול בגז ראדון בקומת המרתף וקבלת אישור להיתר.</p> |

| 4.1 | מגורים ב' |
|-----|---|
| ה | <p>איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרת) התש"ל 1970.</p> |
| ו | <p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> |
| ז | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניי חיזוק מבנים מפני ריעדות אדמה. היתר לתוספות למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p> |
| ח | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | | יעוד | | | |
|------------------|------------|-------------|--|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|-----------|-------------------|---------|------|
| | צידי- ימני | צידי- שמאלי | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי | | |
| אחורי | אחורי | אחורי | אחורי | אחורי | אחורי | אחורי | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | מגורים ב' | | | |
| (1) | (1) | (1) | 1 | 4 | 18.5 | 16 | 28 | 137 | 1931.8 | 257.78 | 66.53 | 145.81 | 1461.68 | 1404 |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין (מטר) | יעוד |
|------------------|------|
| קדמי | |

(1)

מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב 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) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל ההשבחה רמגיע 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 | תוספת הבניה בקומת המרתף תיבנה בהינף אחד בלבד. | לא תותר בניתם בשלבים. |
| 2 | תוספת המחסני תיבנה בהינף אחד בלבד. | לא תותר הקמתם בשלבים. |

7.2 מימוש התכנית

15 שנים