

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0800367

הרחבת יח"ד קיימת, תוספת קומה וגג רעפים ברח' אליהו ראם 6 י-ס.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
מדובר בבנין על חלקה 99 בגוש 30088 ברח' אליהו ראם 6 בשכונת בית ישראל בירושלים.
בחלקה הנ"ל חלה תב"ע 4383.
בשנת 2011 הוצא היתר מס' 103228 (תיק מס' 08/216.1), בו אושרו תוספת 2 יח"ד חדשות בתוספת 2 קומות וגג רעפים (לשימוש בחלקו למגורים) ומרפסת למבנה קיים בעל קומה אחת.
בתכנית זו מבקשים להוסיף קומה מלאה ע"י השלמת שטח קומת הגג הקיימת וגג רעפים. השלמת הקומה המבוקשת מיועדת להרחבת יח"ד מס' 3 הקיימת בקומה העליונה. כמו"כ, בתכנית הנ"ל מבקשים להרחיב שטח של מרפסת קיימת עבור יח"ד מס' 2. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :
הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל.
בעלי ענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית :
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע (יח"ד מס' 3).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הרחבת יח"ד קיימת, תוספת קומה וגג רעפים ברח' אליהו ראם 6-ים.</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0800367</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>0.088 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מקומית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221391
קואורדינאטה Y	632954

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ראם אליהו	6	

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30088	לא מוסדר	חלק	99	

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 11



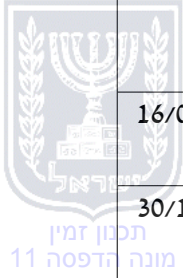
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959
במ/ 4383	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית במ/ 4383 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית במ/4383 ממשיכות לחול.	4257	509	30/10/1994



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה זילברמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה זילברמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין קוי הבנין, מס' יח"ד, גובה ומס' קומות. מחייב לענין שימור הקומה ההיסטורית.	09: 09 26/05/2020	אלה זילברמן	24/05/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		09: 07 26/05/2020	ראובן אלסטר	17/05/2020	1	1: 250	רקע	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	יחיאל שפיצר			ירושלים	מאה שערים	17	050-4162150		m562150@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

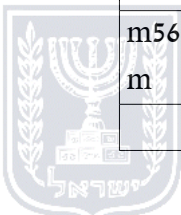
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גידו וארס				ירושלים	ראם אליהו	6	054-8525150		
בעלים	ניקולס ג'רדן סאבו				ירושלים	ראם אליהו	6	054-4660228		
בעלים	יחיאל מכל שפיצר				ירושלים	מאה שערים	17	050-4162150		m562150@gmail.co m
בעלים	מלכה שפיצר				ירושלים	מאה שערים	17	050-4162150		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלה זילברמן	107386	אדריכלית	ירושלים	קורא הדורות	19	02-6242731		ellya3@012.n et.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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, תוספת קומה וגג רעפים ברח' אליהו ראם 6-ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'

ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות מפלסים +9.30 ו-+6.45 לשם הרחבת יח"ד קיימות באותן קומות וקביעת בינוי לתוספת קומה עליונה ותוספת גג רעפים לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומות שמתחתם, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

ג. הגדלת מס' קומות מירבי מ-3 קומות ל-4 קומות וגג רעפים.

ד. הגדלת שטחי בינוי מרביים בשטח.

ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.

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

ז. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

ח. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



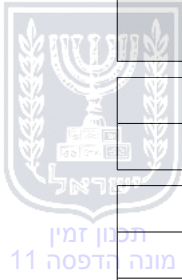
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	88	100
סה"כ	88	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	86.36	100
סה"כ	86.36	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים בהתאם מאושר בתכנית 4383
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: 1. תותרנה תוספות בניה בקומות מפלסים +6.45 ו-+9.30 לשם הרחבת יח"ד קיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. 2. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים (במפלס +9.30 כהשלמת קומת גג רעפים קיימת והגבהתה) לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה (דירה מס' 3) בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. 3. תותר תוספת גג רעפים חדש במפלס 14.85 בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. ג. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים, קווי בנין מרביים והוראות לשימור.
ב	גגות 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדו'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין (למתקניו).
ג	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ד	שימור 1. נספח בינוי יהיה מחייב לענין השימור. 2. לא ניתן להרוס את חזית הקיימת-דרומית, הפונה לרח' אליהו ראם ומסומנת לשימור בהתאם לנספח הבינוי. כל חריגה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3. לא תותר הריסה של חלקי או פרטי המבנה המקוריים בחזית המסומנת לשימור.
ה	היטל השבחה 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
ו	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנה והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה

4.1	מגורים ג'
	בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המרבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. הוראה זו תקפה לתקופה של 5 שנים מיום אישור התכנית.</p> <p>4. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>5. הוראות השימור הקבועות בתכנית זו הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות-אסורה.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 15 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>קווי הבנין המסומנים בשתי נקודות וקו בצבע אדום הינם קוי בנין למרפסות.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לתא שטח מס' 1 בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. בתכנית תכלול את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה.</p> <p>ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. מס' יח"ד המרבי בבנין יהיה 3 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם ע"כ הערת אזהרה בספר המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל</p>

4.1

מגורים ג'

חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

4. 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 (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.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

5. תיאום עם מפקדת הג"א.

6. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.

7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים.

8. כחלק מבקשה להיתר (עפ"י 4383) - יצורפו פרטים בקני"מ 1:20 של קצה הגג, הקיר והפתח, פתחים אופייניים (בחזית, חתך ותכנית), קצה מעקה ואבן קופינג, פינת הבניין, מרפסות זיו וכדומה לאישור מחלקת שימור.

9. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסה של חריגות בניה בשטח המסומנות בנספח הבינוי.

10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסרת וסימון בצהוב של כל המפגעים שנמצאים ע"ג כל החזיתות, לרבות מזגנים, חיוטים של מגיש הבקשה להיתר.

11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים, לשם צמצום המטרדים בעת ביצוע עבודות הבניה.

12. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת תברואה בדבר הקמת מתקן אשפה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. תנאי למתן היתר בניה ו/או תעודת גמר כלשהי יהיה מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 - רישום הערת אזהרה (4.1 יב' 3), העתקת מתקנים על הגג (4.1 ב'), חניה (4.1 ג'), הריסה (4.1 ו') ושימור (4.1 ד').

יג

ניהול מי נגר

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא שטח מס' 1.

2. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ, או חלוקים.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0	0	0	4	12.36 (1)	33	3	67	254	223.37	0	0	37	186.37	88	1	מגורים ג'	



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
3 (2)	3	3	1	מגורים	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה נמפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המדלפות, מעל גובה זה יותר רום הגג בגובה 14.85 כולל קומה עליונה בגג רעפים..

(2) שטחי מרפסות לא יחשבו במנין שטחי הבניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11