

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0738278

גוגה רג'ואן 3

ירושלים

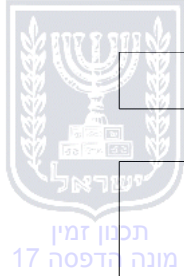
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/01/2020

להפקיד את התכנית

21/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש ברחוב גוגה רג'ואן 3 משתרע על פני 517 מ"ר ממוקם במורדות של רמת שרת וצופה בחזית הדרומית-מזרחית אל עבר שכונות קטמונים ומלחה. כיום חלה במגרש תכנית 2022 ג' (המקנה זכויות מצומצמות של כ-50% בנייה בשתי קומות) ללא אזכור או הגבלה של הציפוף.

תכנית זו אינה משנה ייעוד אלא מוסיפה זכויות בניה על פי מדיניות אגף תכנון בעיריית ירושלים, מגדילה את מגבלת מספר הקומות בהתאם, ומאפשרת חניה ומחסנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

המגרש ברחוב גוגה רג'ואן 3 משתרע על פני 517 מ"ר, המגרש ריק מבינוי, פתוח כלפי הרחוב (חזית צפונית-מערבית) ותחום משלוש חזיתות בבינוי. ממוקם במורדות של רמת שרת וצופה בחזית הדרומית-מזרחית אל עבר שכונות קטמונים ומלחה. התכנית מייעדת את המגרש למגורים בארבע קומות (כולל מפלס הקרקע) בתוספת חניה עילית ומחסנים בתת הקרקע. הגישה למגרש הינה מהרחוב ונוכח מימדי המגרש החניה תהיה על קרקעית (עם אפשרות להוספת מכפילי חניה) כשבחזית תשמר רצועת גינון כלפי הרחוב. בתמהיל של דירת גן ושתי דירות בשתי קומות טיפוסיות וקומת פנטהאוס עליונה -סה"כ 6 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גוגה רג'ואן 3

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0738278

מספר התכנית

0.517 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

קואורדינאטה X 218057

קואורדינאטה Y 629792

1.5.2 תיאור מקום

מגרש לא בנוי הנמצא ברחוב גוגה רג'ואן 3

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמת שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	לא מוסדר	חלק	194	

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
ג / 2022	76

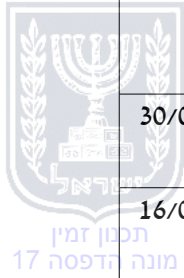
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג /2022	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/2022 בתחומה.	3683	3752	30/07/1989
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר לירושלים 62	687	1586	16/07/1959
101-0253286	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 7062, הוראות תכנית 7062 תחולנה על תכנית זו	7062	6678	23/06/2015



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				ארז קלפר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ארז קלפר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה			16/10/2020	ארז קלפר	12: 43 16/10/2020	נספח בינוי- מחייב למספר קומות וקווי הבניין	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 100		16/10/2020	ארז קלפר	10: 44 18/10/2020	חישוב שטחים (-עקרוני בלבד)	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/11/2018	ארז קלפר	11: 31 23/10/2019		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



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	רפאל דיוק		סאם אנד נאט בע"מ	ירושלים	דרך חברון	101 א			rafi@eurosam.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רפאל דיוק		סאם אנד נאט בע"מ	ירושלים	דרך חברון	101 א			rafi@eurosam.co.il

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	ארז קלפר	28766086	'קלפר אדריכלים'	גבעת שמואל	גוש עציון (1)	11	03-3725766		office@klapper.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים (2)	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת: קלפר אדריכלים קומה א' -בית סימטרון.

(2) כתובת: ת.ד. 43121 ירושלים 9143002.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הוספת זכויות והוראות בניה לטובת הקמת מבנה מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בניה מרביים
2. קביעת קווי בניה
3. קביעת מס' יחידות הדיור המותרות לבניה
4. קביעת מספר קומות מעל הקרקע ובתת הקרקע
5. קביעת הוראות פיתוח
6. קביעת הוראות בעניין החניה
7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים בשטח המגרש
8. קביעת תנאים למתן היתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	194

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	517.65	100
סה"כ	517.65	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	517.65	100
סה"כ	517.65	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת 6 יחידות דיור בשימוש של מגורים בלבד. 2. תותר בנייה של ארבע קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת + חדר יציאה לגג, בתכנית של עד 60% משטח הקומה מתחת. 3. תותר בניה בתכנית מקסימלית של 45%. 4. תותר בנייה של קומת מגורים נוספת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 5. מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 1.2 מ' ממפלס הרחוב הגבוה הנושק לגבול המגרש. 6. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 7. המרפסות יכולות להיות מקורות ומקורות חלקית באופן המאפשר שילוב של מרפסות סוכה.
ב	חניה 1. תותר חניה תת קרקעית בתוך גבולות המגרש בתכנית של עד 85%. 2. ניתן לעשות שימוש במתקני חניה אוטומטיים. 3. תותר חניה עילית חזיתית בתוך קווי המגרש אך תוך שמירה על חיץ בצורת רצועת גינון בין תחום החניה לתחום המדרכה והדרך. 4. מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן החל ערב הוצאת היתר בניה.
ג	הוראות פיתוח 1. בחזית המגרש תותר הקמת שער להולכי רגל וכניסת רכבים. 2. גובה הגדרות עם המגרשים הגובלים ייקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. יותר גידור מברזל/כל חומר אחר מעל מפלס המעקה הבנוי, בתיאום ואישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. 4. תכנית הפיתוח תתואם מול אגף שפ"ע בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.
ד	היטל השבחה 1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה למקרקעין קודם לתשלום היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ה	מעליות 1. תותקן בבניין לפחות מעלית אחת נגישה בהתאם להוראות תקן נגישות 1918.

4.1

מגורים ב'

ו

סטיה ניכרת

1. קווי הבניין המפורטים בתשריט המוצע הינם מחייבים. כל סטיה מכך תחשב סטיה ניכרת.
2. התכנית המקסימלית תהיה 45% משטח המגרש. כל סטיה מכך תחשב סטיה ניכרת.
3. מספר הקומות המוצע הינו מחייב. כל סטיה מכך תחשב סטיה ניכרת.

ז

עיצוב אדריכלי

1. בנייה באבן :
לפחות 70% ממעטפת הבניין תחופה באבן טבעית מלבנית ומסותתת.
2. מערכות, מתקנים וצנורות :
כל מערכות הבניין (לרבות מזגנים, מתקני תליית כביסה וכד'), צנורות (לרבות קולטנים, צינורות מי גשמים וכד') יוטמעו יוסתרו בתוך מעטפת הבניין באופן שאינם גלויה חיצונית לחזיתות הבניין.
3. פרגולות :
במרפסות ובחצרות המוצמדות לדירות תותר התקנת פרגולות צל.
אשר ניתן יהיה לנצלם לטובת הקמת סוכה.

ח

פסולת בניין

1. יש לפנות את פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

ט

קווי בנין

1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט

י

קולטי שמש על הגג

1. שטח הגג העליון ינוצל במלואו לטובת מתקנים סולאריים - קולטים ודוודים או מערכת סחרור אחידה לכלל דיירים הבניין
הקולטים יוסתרו בסבכה/רפפה לארבע חזיתות הבניין בגובה שלא יפחת מ-1.5 מ'.

יא

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין ותיאום חזיתות הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, כולל סוג האבן ופרטי האבן.
2. תנאי למתן היתר יהיה תיאום התשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובמסוד למקרקעין.
כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
בעל ההיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
3. תנאי למתן היתר יהיה אישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לתכנון של מיקום יחידות מיזוג האוויר פנימיות וחיצוניות ואון הסתרתן.
4. תנאי למתן היתר יהיה אישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לתכנון הסתרת דוודי וקולטי

4.1

מגורים ב'

השמש. 5. תנאי למתן היתר יהיה אישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לפתרון לחיובים חיצוניים, לצנרת ניקוז ולצנרת מים. 6. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל שטח המגרש בקני"מ של 1:100, לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 7. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה. 8. תנאי למתן היתר יהיה התקנת דרך גישה ורחבה לרכב כיבוי אש, כמצוין בנספח הבינוי, או במקום חלופי באישור כבאות אש ובהסכמת מהנדס העיר. 9. תנאי למתן היתר יהיה אישור מתקני האשפה ושטית פינויה, כולל מתקני המחזור, בהתאם לדרישות מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 10. תנאי למתן היתר יהיה אישור המחלקה לנגישות. 11. תנאי להיתר יהיה תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה: תושי"ה, עתיקות, כבאות, תברואה, נגישות, שפ"ע, חשמל.	
עתיקות 1. 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.	יב
שמירה על עצים בוגרים 1. כל העצים הבוגרים (כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה) מסומנים בתשריט. 2. עצים המופיעים בתשריט לעקירה ו/או להעתקה ידרשו קבלת חוות דעת פקיד היערות (על פי סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה) וביצוע עקירתם ו/או העתתם יבוצעו על ידי מגיש הבקשה על פי כל דין.	יג
ניהול מי נגר 1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וכד').	יד
שילוט וסימון 1. לא יבוצע שילוט חיצוני בבניין אלא בכפוף לחוק עזר לירושלים-שילוט, התש"ס-1980.	טו

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

חניה-כלול בסך השטחים (%)	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
										מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
	3	3	3	3	(3) 4	15.5	6	45	160	(2) 240	37	(1) 204	586	517	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	יעוד
64 (4)	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים לפי תקנות התכנון והבניה לרבות שטחי בניה ומרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל ממ"ד.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: *כולל מחסנים, מכפילי חניה, מערכות וממ"ד.

(3) 4 קומות בכל חתך.

(4) 12-14 מ"ר מרפסת זיזית לכל יח"ד + מרפסת גג במפלס הפנטהאוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן מאושר למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17