

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0830224

תוספת קומה והרחבות דיור ברח' ברכת אברהם 28-22 רמת שלמה



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/03/2022

להפקיד את התכנית

25/08/2022

תאריך 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

התכנית מוגשת בגוש 30563 חלקה 41 בשטח של 3.274 ד' ברחוב ברכת אברהם 22-28 בשכונת רמת שלמה ירושלים.

במגרש חלה תכנית 1973/ב אשר מייעדת את המתחם לשימושים מעורבים. בחלקה קיים מבנה בן 4 קומות אשר משמש בקומת הקרקע למסחר מגורים ומחסנים, ובשאר הקומות משמש למגורים. התכנית מציעה הרחבות יח"ד ותוספת קומה לשם הרחבת היח"ד בקומה העליונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה והרחבות דיור ברח' ברכת אברהם 22-28
רמת שלמה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0830224 מספר התכנית

3.274 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"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

220650 קואורדינאטה X

635425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברכת אברהם 22-28

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ברכת אברהם	28	

שכונה רמת שלמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30563	לא מוסדר	חלק	41	

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 15



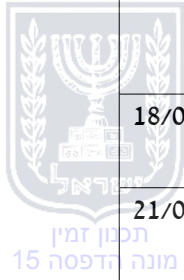
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/03/1993		1997	4093	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1973/ב	החלפה	1973 / ב
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
06/04/2003		2010	5172	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7482	החלפה	7482
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



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	20/07/2022	יעל הדר	11: 06 04/08/2022		לא
טבלת שטחים	מנחה		1	20/07/2022	יעל הדר	11: 07 04/08/2022		לא
תשריט התכנית	מנחה	1: 250	1	31/03/2022	יורם אלישיב	12: 57 31/03/2022		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	צבי מרדר			ירושלים	ברכת אברהם	28			

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	דינה גלר	48246	פרטי	ירושלים	הדף היומי	611	02-5805761		yaelsh18@g mail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net
עורך משנה	הנדסאי	יעל הדר	46862		ירושלים	הדף היומי	611	02-5805761		yaelsh18@g mail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 קומה והרחבות דיור למגורים ברחוב ברכת אברהם כניסות 22,24,26,28 שכונת רמת שלמה, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור לשימושיים מעורבים לאזור מגורים, מסחר
- תוספת בניה לדירות בקומה א', ב', ג' לשם הרחבות יח"ד.
- תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שתחתיה.
- קביעת קווי בניה כאמור.
- קביעת שטחי בניה בשטח.
- קביעת מסי יח"ד.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות לשטח זיקת הנאה
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

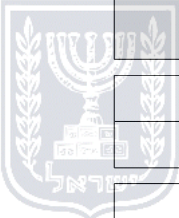
יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שימושים מעורבים	3,274	100
סה"כ	3,274	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	3,273.71	100
סה"כ	3,273.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>במפלסי הקומות 3.00 - ו 6.00 יותר שימוש למגורים מחסנים ומסחר בשאר הקומות יותר שימוש למגורים יותר הרחבות בינוי ותוספת מרפסות</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת</p> <p>2. מס' יח"ד המירבי כמצויין בטבלה 5 בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ : 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות</p>

מגורים ומסחר	4.1
<p>זיקת הנאה שטח זיקת הנאה יאפשר מעבר חופשי ולא יבנו בו מחסומים או מבנים מכל סוג שהוא.</p>	ז
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בהוראות המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	ח
<p>שמירה על עצים בוגרים 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>	ט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
231	(4)	(4)	(4)	(4)	2 (3)	4	13.1 (2)	39	7965 (1)	675	482	767	5810	3274	מגורים	מגורים ומסחר
									1779	389	1390			3274	מסחר	מגורים ומסחר

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) כולל שטחי עיקרי מרפסות.
- (2) תותר הקמת חדר מדרגות ומעקה תקני.
- (3) המסחר יותר רק במפלסים 3.00 - ו 6.00-.
- (4) כמצוין עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	1. הבניה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה. 2. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד לכל כניסה, ללא תלות בהרחבות של הקומות הקיימות, לא תותר בנייתה בשלבים. 3. סגירת מרפסות יעשה לכל דירה בנפרד 4. בניית מרפסות זיז יעשה לכל דירה בנפרד

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15