

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1049071

תוספת 6 יח"ד והרחבות יח"ד קיימות הנרי מורגנטאו 30

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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
המגרש ממוקם בשכונת רמות אלון ירושלים בגוש 30719 חלקה 45.
במגרש קיים שישה בניינים .

רקע תכנוני לתכנית :

על המגרש היו חלות תכניות :

תכנית 2263 - וזכויות הבנייה המותרות על פיה הינם 810 מ"ר.

תכנית 2263 ג' - וזכויות הבנייה המותרות על פיה הינם 235 מ"ר.

כיום חלה תכנית מספר 4956 בה הוגדלו זכויות הבנייה ל- 234.8 מ"ר שטח עיקרי ו- 45.6 מ"ר עבור שטח מרפסות.

תכנית זו מציעה תוספת 6 יח"ד חדשות ע"י פיצול יח"ד קיימות, והרחבות ליח"ד קיימות , כאמור בעיצוב אדריכלי ושמירה על הסגנון הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 6 יח"ד והרחבות יח"ד קיימות הנרי מורגנטאו 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1049071

שטח התכנית 1.2
1.915 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

219325 קואורדינאטה X

635550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הנרי מורגנטאו 30, שכונת רמות

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	מורגנטאו הנרי	30	

רמות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30719	לא מוסדר	חלק		45

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
09/03/2000		2883	4862	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4956 בנושאים המפורטים בתכנית זו. וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 4956 ממשיכות לחול.	שינוי	4956
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים (תכנית 62)	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי הינו מנחה בלבד למעט : גובה הבניה, מסי הקומות , שהינו מחייב.	16: 12 19/09/2022	נועם ואקנין	12/09/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	מצב מאושר	08: 48 12/09/2022	ראובן אלסטר	12/09/2022	1	1: 250	מנחה	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	שמעון בנדיקט (1)			ירושלים					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מורגנטאו 30.

1.8.2 יזם

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	אוריה שוחט	00101729		ירושלים	יגאל	31			noam880@g mail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
אדריכלות	הנדסאי	נועם ואקנין	24887321		ירושלים	יגאל	31			noam880@g mail.com
יועץ תנועה	יועץ	יוסי וויס	37763144		גבעת שמואל	הנשיא	41			yossi.eng5746 @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 6 יח"ד חדשות ע"י פיצול יח"ד קיימות והרחבות יח"ד קיימות בשטח רח' הנרי מורגנטאו 30 ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א. תוספות בניה בקומות א', ג', לשם הוספת 6 יח"ד חדשות,

תוספת יח"ד אלו כפועל יוצא של פיצול יח"ד קיימות ותוספות בניה מוצעות בתכנית זו.

הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.

ב. תוספות בניה בקומות ב', ד', ה', לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח בינוי נספח מס' 1.

ג. תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.

ד. חפירת מחסנים במפלס +5.45 לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעליה הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.

2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4 הגדלת מספר יח"ד מ-10 יח"ד ל-16 יח"ד.

2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-6 קומות ל-7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

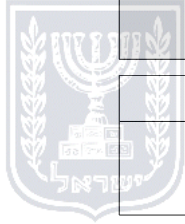
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,915.28	100
סה"כ	1,915.28	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,915.28	100
סה"כ	1,915.28	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קביעת הבינויים הבנויים בשטח:</p> <p>א. תוספות בניה בקומות א' (מפלס +4.00), ג' (מפלס +10.80), לשם הוספת 6 יח"ד חדשות, (יח"ד 7,8,9,10,15,16) תוספת יח"ד אלו כפועל יוצא של פיצול יח"ד קיימות ותוספות בניה מוצעות בתכנית זו, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>ב. תוספות בניה בקומות ב' (מפלס +8.00), ד' (מפלס +13.60), ה' (מפלס +16.50), לשם הרחבת יח"ד קיימות (יח"ד 5,6,11,12,13,14), הכל בהתאם לנספח בינוי נספח מס' 1.</p> <p>ג. תוספת קומה עליונה (במפלס +19.55) לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, (יח"ד 11,12,13,14) הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>ד. תוספת מחסנים במפלס +5.45 לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעליה, (יח"ד 5,6) הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, וקווי בניין מירביים.</p> <p>3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>5. מספר יח"ד המרבי בבניין יהיה 16 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגשי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועד להריסה ויהרסו לעת התחלת הבניה בשטח.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>א. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. 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 וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ג. 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</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>(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.</p> <p>ד. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהיה נטיעת 3 עצים בחזית הפונה לרחוב מורגנטאו הכל בתאום עם האגף לשיפור פני העיר .</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.א(5) (רישום הערת אזהרה), 4.1.ב. (העתקת מתקנים על הגג), 4.1.ג. (חניה), 4.1.ח. (עצים לשימור).</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
					שרות						עיקרי			
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת (1) 7	25.1 (1)	16	2170.01	220.08	1949.93	1915	הנרי מורגנטאו 30	1	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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) בהתאם לנספח בינוי.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	ע"פ 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.
6.2 תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.3 ניהול מי נגר	יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים
6.4 פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
6.5 הנחיות מיוחדות	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע	1. הבניה במפלס 5.45 + תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. 2. תוספת הקומה במפלס 19.55 + תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים. 3. תוספות הבניה המוצעות כולל פיצול יח"ד בקומות ב', (מפלס +8.00), ג' (מפלס +10.80), ד' (מפלס +13.60) ו ה (מפלס +16.50) תבוצענה בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים, מודגש בזאת כי ניתן יהיה לפצל דירה גם ללא תוספת בניה מוצעת במסגרת תכנית זו אלא על בסיס הבניה הקיימת בשטח. 4. בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהשלבים המפורטים לעיל תיבנה ללא תלות בבניה המתוארת לכל שלב בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16