

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-1018878**

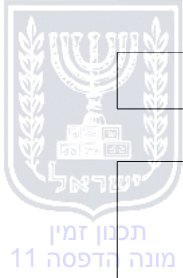
**הרחבות דיור בבניין ברח' עליית הנוער 32 רמות, ירושלים**

**מחוז ירושלים**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**סוג תכנית תכנית מתאר מקומית**

**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 ברח' עליית הנוער 32 בשכונת רמות, ירושלים

הבניין הקיים מאושר עפ"י היתר מס' 1980/0839.00 שניתן בשנת 1981  
בבניין שלוש קומות מעל הכניסה הקובעת, סה"כ 4 יח"ד מאושרות.

רקע תכנוני לתכנית :  
במקום חלה תכנית 5237, הקובעת אזור מגורים מיוחד.

בשנת 1986 הופק היתר בנייה מס' 1980/0839.01 עבור מרפסת גג בקומה א'  
בשנת 2001 הופק היתר בנייה מס' 1999/0791.0 עבור תוספת בנייה בקומה א'  
בשנת 2002 הופק היתר בנייה מס' 1999/0791.1 עבור תוספת בניה בקומה ב'

לא כל הזכויות שנתנו במסגרת התב"ע נוצלו בפועל.

התכנית הנוכחית מציעה תוספת קומה על הגג, תוספות בנייה בצד, ממ"דים ומרפסות ליח"ד הקיימות.



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

הרחבות דיור בבניין ברח' עליית הנוער 32 רמות, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-1018878

מספר התכנית

0.835 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

קואורדינאטה X 219150

קואורדינאטה Y 635375

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' עליית הנוער 32 בשכונת רמות בירושלים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה רמות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30723	מוסדר	חלק		6

**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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
10/12/2000		830	4942	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5237 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5237 ממשיכות לחול	שינוי	5237
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים (תכנית מס' 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			דינה גלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה גלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 29 09/03/2023	מיכל חנסקי	28/12/2022			מנחה	בינוי
לא		22: 37 22/10/2022	מיכאל שוורץ	20/09/2022		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	לילך בלייברג (1)			ירושלים		32			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עליית הנוער 32.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דינה גלר	48246		ירושלים	מירסקי יצחק	43			mcharc2@gmail.com
	הנדסאי	מיכל חינסקי	27068694		ירושלים	שד נוה יעקב				mcharc2@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ראשון לציון	הפלמ"ח	12	02-6413002		



## 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

תוספת בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות ברח' עליית הנוער 32 רמות, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א' ב' וג' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח בינוי

2.2.3 קביעת קווי בניין לבנייה כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה

2.2.6 קביעת הוראות הבינוי, וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עץ 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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	835.76	100
סה"כ	835.76	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	835.76	100
סה"כ	835.76	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר לגבי אזור מגורים מיוחד בתכנית 5237
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס +0.00) לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה. ולשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמעליה בהתאם למפורט בנספח בינוי (נספח מס' 1)</p> <p>2. תותרנה תוספות בניה בקומה א' (מפלס +2.80) בקומה ב' (מפלס +5.60) בקומה ג' (מפלס +8.40), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח בינוי (נספח מס' 1)</p> <p>3. תותר תוספת בנייה מעל הבניין הקיים (במפלס +11.20) לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדירות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג האבן והחלונות) יהא אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שיינתן.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <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, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג האויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות בתשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ו' (העתקת מתקנים על הגג), 4.1.2 ה' (חניה), 4.1.2 ז' (חשמל), 6.2 (עצים לשימור)</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות כבאות והצלה</p> <p>6. תנאי לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום שטח מס' 1 בתאום עם האגף לשיפור פני העיר</p> <p>7. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות בתשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה ע"פ התקן בעת מתן היתר בניה</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	14.95	4	30			227.08	670.42	835	עליית הנוער 32	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי - נספח מס' 1.

(2) בהתאם למפורט בתשריט.

(3) 177.70 שטחי בניה שאינם מובאים במניין שטחי הבניה מכוח תקנות חישוב שטחי מרפסות בתכנית בסמכות וועדה מקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.1</b>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>6.2 שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.2</b>
<p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא ינתן 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. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע מפורט לעיל.</p>	
<b>6.3 פסולת בניין</b>	<b>6.3</b>
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבנייה שאריות של הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון הבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	
<b>6.4 תקשורת</b>	<b>6.4</b>
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.5 עתיקות</b>	<b>6.5</b>
<p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<b>6.6 ניהול מי נגר</b>	<b>6.6</b>
<p>במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה המיועדת למגורים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר לנקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנה במירב האפשרי.</li> <li>2. ביצוע השטחים הני"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</li> <li>3. תכנון החצרות הני"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</li> <li>4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות נמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</li> <li>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.</li> </ol>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
2	מודגש בזאת כי לא תותר בנייה על עמודים תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	

### 7.2 מימוש התכנית

ל.ר

