

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1087659

הרחבת יח"ד קיימת ברחוב רמת הגולן 47, ירושלים.



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:
20/03/2023

לאשר את התוכנית
28/03/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
18/09/2022

להפקיד את התכנית
28/12/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

ברח' רמת הגולן 47 גבעת המבותר קיים מבנה מגורים, דו משפחתי בן 2 קומות וקומת מרתף.

התכנית החלה על חלקה זו - 1442 א'.

היתרים שאושרו בחלקה זו :

* 1972/764 - היתר מקורי בחלקה - אושר בניית קומה אחת + קומת מרתף.

* 1972/764.2 - אושרה תוספת קומה על גבי גג קיים.

התוכנית מציעה תוספת בנייה ע"פ מדיניות האיזור - 50% מהמאושר בתכנית 1442 א'.
תוספות הבנייה הינן הרחבת יח"ד קיימת בקומת המרתף וביתר הקומות והכשרת יציאה לגג.

ישנם מרפסות הסגורות ללא היתר, תכנית זו מכשירה את סגירתן.

מגישי התכנית הינם הבעלים בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד קיימת ברחוב רמת הגולן 47, ירושלים.

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1087659

1.2 שטח התכנית 0.372 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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
	קואורדינאטה X	221295
	קואורדינאטה Y	634508

1.5.2 תיאור מקום
גוש 30245 חלקה 134
רמת הגולן 47, רמת אשכול, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	47	רמת הגולן	ירושלים

שכונה רמת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30245	מוסדר	חלק		134

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 14



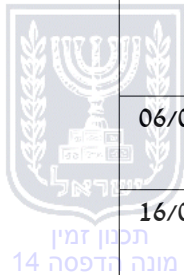
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/1971	2126	1736	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א. /1442.	החלפה	א /1442
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 43 24/11/2022	מרים לב (צנעני)	19/05/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 05 16/06/2022	מאיר לוי	18/05/2022		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	אריאל קור			ירושלים	רמת הגולן	47	052-7133265		7133265@g mail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417	פרטי	שורש	האלון	71	073-7530930		lev@lev- arc.co.il
	מתכנן	מרים לב (צנעני)	42728		ירושלים	תכלת מרדכי	21	073-7530930		lev@lev- arc.co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא	3	02-5816818		medmlv@gm ail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 הרחבת יח"ד קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
2. קביעת בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימת.
3. שינוי קווי בנין, וקביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת שטחי בניה מרביים.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה, שלבים והתניות לביצוע.
6. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	402.5	100
סה"כ	402.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	372.13	100
סה"כ	372.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	חניה מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ב	הריסות ופינויים השטחים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור יחידת הפיקוח על כך שאין עבירות בנייה.
ג	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים במסמכי התכנית הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת. 2. מס' הקומות המירבי המצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת. 3. מס' יח"ד המצוינות במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון וסיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. המעקות וסוג האבן יהיו אחידים לכל המבנה.
ה	קווי בנין קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ו	תנאים בהליך הרישוי א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך 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 היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
ז	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
ח	שמירה על עצים בוגרים

מגורים א'	4.1
<p>1. העצים המסומנים בתשריט 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. 2. 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 הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקי נחל).</p>	ט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	עיקרי							
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	1	28	54.11	85.27 (1)	252.51	373	בניין A	מגורים	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מרפסות פתוחות יהיו בנוסף..

(2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.

(3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בניין

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. פנוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	התכנית תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-10 שנים מיום אישורה.

