

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0833640

הרחבות דיור ברחוב נלסון גליק 7,9,11,13, שכונת רמות, 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:

25/10/2023

לאשר את התוכנית

24/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005054860/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 30712 חלקה 9 ברחוב נלסון גליק 7,9,11,13 בשכונת רמות ירושלים בתחום התכנית קיים מבנה בן 4 קומות המאושר בהתרים שונים בהתאם לתכנית 4924. התכנית מציעה הרחבות יחיד והריסת עברות בניה בהתאם למסמכי התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור ברחוב נלסון גליק 7,9,11,13, שכונת רמות, ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0833640 מספר התכנית

1.646 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218425 קואורדינאטה X

635595 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נלסון גליק 7,9,11,13 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	גליק נלסון	11	
ירושלים	גליק נלסון	13	
ירושלים	גליק נלסון	9	
ירושלים	גליק נלסון	7	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30712	מוסדר	חלק	9	

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 32



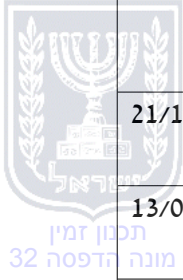
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
21/11/1991		843	3945	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2716/א בתחומה.	החלפה	<u>2716/א</u>
13/09/2001		4015	5018	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 4924 בתחומה.	החלפה	<u>4924</u>
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5022</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק מולדבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק מולדבסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הריסת עברות הבניה.	11: 47 28/02/2024	טלי מזל לוי	03/12/2023			רקע	בינוי
לא	סקר עצים	08: 28 04/04/2022	בר עופרי	21/11/2020			רקע	סביבה ונוף
לא		09: 54 12/12/2021	אברהם ארנסטר	08/12/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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	אליהו פנחס מושקוביץ			ירושלים	גליק נלסון	7	054-8482546		600michal@gmail.com
	פרטי	מיכל מושקוביץ			ירושלים	גליק נלסון	7	054-8482546		600michal@gmail.com
	פרטי	דוד ג'ק יעקב סעדה			ירושלים	גליק נלסון	7	050-4122205		600michal@gmail.com
	פרטי	שמחה סעדה			ירושלים	גליק נלסון	7	050-4122205		600michal@gmail.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	יצחק מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס	47	077-3448990	077-3448994	yitzmold@gmail.com
הנדסאית אדריכלות	הנדסאי	טלי מזל לוי	ה-44585	טלי לוי אדריכלות	ירושלים	לוץ צארלס	8	077-3448990	077-3448994	talilevi@neto.net.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@netvision.net.il
	יועץ נופי	בר עופרי			ירושלים	(1)		077-3448990		talilevi@neto.net.il

(1) כתובת: 1.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הרחבות דיור ברחוב נלסון גליק 13, 9, 7, שכונת רמות, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בהתאם למפורט במסמכי התוכנית קביעת בינוי לתוספת ממ"דים.
3. קביעת קווי בניין לבניה.
4. קביעת מס הקומות ל-4.
5. קביעת מס' יח"ד ל-24.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך הרישוי.
8. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



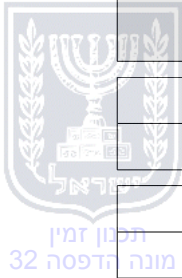
תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1



3.2 טבלת שטחים

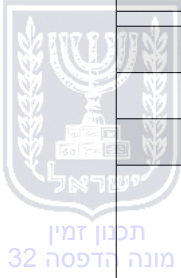
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,646	100
סה"כ	1,646	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,645.87	100
סה"כ	1,645.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. תותר תוספת בניה כמפורט במסמכי התכנית.</p> <p>ב. תותר חריגה מקו הבניין עבור מרפסת קיימת בהיתר 04/232.6</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס השטח הציבורי.</p> <p>ה. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי 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>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי בהליך הרישוי או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, למעט חריגה מקו הבניין עבור מרפסת קיימת בהיתר 04/232.6 צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר הינה מחייבת, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</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</p> <p>3. אישור מחלקת שפע גננות עבור העצים המסומנים לכריתה בתשריט.</p> <p>4. תיאום ואישור פיקוד העורף לעניין תוספת ממ"ד.</p>
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>



מגורים ב'	4.1
<p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח בינוי בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח בינוי בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
256.56	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	24	סה"כ שטחי בניה 4080	164	493	507	2916	1646	נלסון גליק 7,9,11,13	1	מגורים	מגורים ב'

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבות בעמודה	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה
2	הרחבות על הגג	תוספת הבניה על הגג תבנה בשלבים באופן שכל שתי יחידות דיור הצמודות לחדר מדרגות משותף תבנינה בהינף אחד.
3	הרחבות בתת הקרקע	הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד לכל עמודה.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32