

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1008705

הרא"ם 3, 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:

13/02/2022

להפקיד את התכנית

05/03/2023

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

התוכנית מציעה מציעה הקמת מבנה חדש בן שש קומות מעל קומת חניה אחת.

התכנית התקפה במגרש היא תכנית המתאר לירושלים 62.

מהות הבקשה כוללת שינוי יעוד המגרש ממגורים 3 לאיזור מגורים ד', הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות וקביעת קווי בנין עבור הבנין ועבור המרפסות הזזיות.

מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרא"ם 3, ירושלים

מספר התכנית 101-1008705

1.2 שטח התכנית 0.444 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	220900
קואורדינאטה Y	634010

**1.5.2 תיאור מקום**

מבנה באמצע רחוב הרא"ם בירושלים שהינו רחוב משופע וחד סיטרי.

**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	הרא"ם	3	

שכונה סנהדריה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30106	מוסדר	חלק	112	

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 23



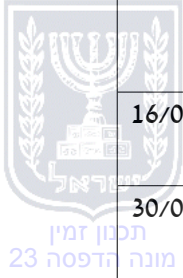
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמית מנדלקרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמית מנדלקרן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 59 15/11/2022	עמית מנדלקרן	06/11/2022	2	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		15: 42 30/12/2021	עמית מנדלקרן	30/12/2021	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה	18: 43 31/01/2023	יהושוע גולדרינג	31/01/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 32 02/01/2022	ראובן אלסטר	08/08/2021	1	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	מרדכי פרז			ירושלים	יפו	216			moti@mgro up.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי פרז			ירושלים	יפו	216			moti@mgro up.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמית מנדלקרן		פרטי	תל אביב- יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a- studio.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	יהושוע גולדרינג			ירושלים	הלל	14	052-4155774		office@ygyg- co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

הקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל קומת מחסנים וחניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים ד'.

2.2.2 קביעת בינוי כמפורט להלן:

קביעת בינוי למבנה חדש, תוספת שטחי בניה ומרפסות.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.

2.2.4 קביעת מס' יחידות הדיור

2.2.5 קביעת מספר הקומות

2.2.6 קביעת שלבים לביצוע התכנית.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.2.9 קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

2.2.10 קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

2.2.11 קביעת הוראות בדבק נטיעת עצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	444	100
סה"כ	444	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	443.65	100
סה"כ	443.65	100



תכנית זמין  
מונה הדפסה 23



תכנית זמין  
מונה הדפסה 23



תכנית זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו מרפסות זיזיות רק בחזית הבניין הדרומית ובעומק של עד 2 מ'. מרפסות אלה אפשר שיהיו מדורגות על מנת לאפשר הקמת סוכות.</li> <li>2. המתקנים והתשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת קרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על הגג.</li> <li>3. לא ימוקמו מתקנים טכניים על חזיתות המבנה.</li> <li>4. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע בלבד.</li> <li>5. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.</li> <li>6. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מיסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה.</li> <li>7. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</li> <li>8. גגות המבנה יהיו שטוחים.</li> <li>9. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה מחדר המדרגות וחדרי מכונות/טכניים ככל שידרשו, וכן מלבד פרגולות במרפסות הגג ובלבד שאלה יהיו אחידות לכלל התכנית.</li> <li>10. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.</li> <li>11. הבניה תבוצע באבן טבעית או מלאכותית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת.</li> <li>12. חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של אדריכל העיר ירושלים.</li> <li>13. בקומת הקרקע למבנה יבוצע חדר שרות לעגלות לדיירי המבנה.</li> </ol>
ב	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, תיאום הפתחים וחזיתות המבנה, המרפסות, חומרי ציפוי ופרטי גמר עיצובם ומידותיהם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישור.</li> <li>2. אישור מחלקת תברואה בעירייה.</li> <li>3. אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו, התש"ל-1970).</li> <li>4. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</li> <li>5. תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</li> <li>6. העצים המסומנים בתשריט התוכנית בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו ינטעו/מגישי י הבקשה להיתר עצים בתיאום עם אגף שפ"ע ובפיקוח אגרונום.</li> </ol>
ג	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תקן החניה יהיה ביחס של 1:1. דירות בשטח של עד 50 מ"ר יהיו פטורות מהקמת חניה בתוך החלקה.</li> <li>2. יותר שימוש במתקני חניה אוטומאטיים בהתאם לתקן.</li> </ol>



4.1	מגורים ד'
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת.,</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובטבלה מס' 5 הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטיה ניכרת</p> <p>3. שלביות הביצוע הינה מחייבת. סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השתייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'. אמצעי ניהול הנגר בהיתר בניה יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשארת שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15%</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין עילי הנו עבור מרפסות.</p>
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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 יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
156	(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	20.5 (2)	13	2465 (1)	888		271	1150	444	1	מגורים	מגורים ד'

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 שטח עיקרי למרפסות.

(2) מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה גג בגובה תקני, יציאת מדרגות ליציאה לגג המבנה ומתקנים טכניים אם ידרשו בלבד.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בהינף אחד	לא יותר ביצוע בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התוכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23