

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1057231

שינוי יעוד ותוספת שטחים למבנה ברחוב רמת הגולן 59.



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 :
02/07/2023

לאשר את התוכנית
04/07/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
30/10/2022

להפקיד את התכנית
25/04/2023

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

ברחוב רמת הגולן 59, בגו"ח 30245/139 קיים מבנה ביעוד מגורים בן 3 קומות. שאושר בהיתר מס' 70/706.4 עם 58.37% בניה עיקריים. התב"ע הנוכחית מציעה שינוי יעוד למוסד לשימוש ישיבה ומגורים לצורך הישיבה, ללא שינוי בגובה המבנה הקיים.

וכן השלמת קונטור וחללים קיימים, ע"י תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות. ושינוי בקו בנין עבור תוספת מעלית וארון קודש לבית המדרש. מגיש התכנית- עמותת אל אליהו היא בעל העניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ותוספת שטחים למבנה ברחוב רמת הגולן 59.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1057231

שטח התכנית 1.2
0.462 דונם

סוג התכנית 1.4
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

221350 קואורדינאטה X

634390 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב רמת הגולן 59.**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 | רמת הגולן | 59 | |

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 | 139 | |

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

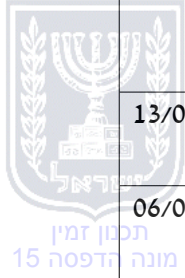
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 13/06/1976 | | 1968 | 2227 | תכנית זו מחליפה את תכנית 1420 בתחומה. | החלפה | 1420 |
| 06/07/1971 | | 2126 | 1736 | תכנית זו מחליפה את תכנית 1442/א בתחומה. | החלפה | 1442/א |
| 21/01/2010 | | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166/ב |
| 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 | | | יצחק קטורזה | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יצחק קטורזה | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 09: 10 02/04/2023 | יצחק קטורזה | 02/04/2023 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 09: 12 02/04/2023 | מעין שמחי | 02/04/2023 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | | 14: 41 02/02/2022 | ראובן אלסטר | 02/02/2022 | 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 |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|-------|-----|---------------------|
| עמותת | פרטי | ע"ר אל אליהו | | | ירושלים | מדבר סיני | 11 | | | ecohenyoh@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 |
|----------------------------|-----------|-------------|---------------|----------|---------|----------------|-----|-------------|-----|-------------------------|
| משרד נישה- עמיר פרבר | עורך ראשי | יצחק קטורזה | 112002 | | ירושלים | שמואל הנגיד | 1 | 02-6222790 | | office@nisha-arch.co.il |
| מודד | מודד | ראובן אלסטר | 502 | | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | | meimad@meimad-sur.co.il |
| משרד נישה | יועץ | עמיר פרבר | | פרטי | ירושלים | שמואל הנגיד | 1 | 02-6222790 | | office@nisha-arch.co.il |
| | יועץ | מעייין שמחי | 49757 | | ירושלים | אבא אחימאיר | 6 | 058-5183500 | | maayan@simchi.co.il |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד 5 למבנים ומוסדות ציבור ותוספת שטחים לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי הבנייה.

2. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

4. קביעת קווי בניין.

5. שינוי ייעוד ממגורים למוסד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-----|--------|
| אזור מגורים מיוחד 5 | 462 | 100 |
| סה"כ | 462 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 458.29 | 100 |
| סה"כ | 458.29 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מוסד ציבורי לחינוך ומגורים לצורך המוסד |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג וגוון אבן וכיחול של הבנייה הקיימת. תכנון זמין מונה הדפסה 15</p> <p>הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>2. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.</p> <p>3. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים צדדיים עם גישה מהחזית לרחוב.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>החניה תהיה בקומת הקרקע. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום לעת מתן היתר.</p> |
| ג | <p>סטייה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניה המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשס"ב- 2002 (סטייה ניכרת מתכנית).</p> <p>2. גובה המבנה ומס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הינם מחייבים וכל תוספת גובה/קומה תחשב סטייה נכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב.</p> |
| ד | <p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) התש"ל-1970.</p> |
| ה | <p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>קווי הבניין המירביים התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום.</p> |
| ו | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן היתר איכלוס יהא נטיעת עץ לכל 50 מ"ר גינות בשטח החלקה בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p> |
| ז | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> |

| מבנים ומוסדות ציבור | 4.1 |
|--|-----|
| <p>2 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 בתכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>שרותי כבאות :</p> <p>1.תאום עם מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות והבניה.</p> <p>2. דרכי הגישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס של 16 מ' לפחות, כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>3. תאום עם אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תכנית מפורטת לקביעת סידורי כבאות לבניין עצמו.</p> | |
| <p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי ניגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p> | ח |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד |
|---------------|-------|----------------|------------|--------------------------|----------------------|---|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 1 | 3 | 12.6 (1) | 38 | 0 | 180 | 145 | 390 | 462 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |

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) מעבר לגובה זה תותר יציאה לגג והתקנת מעקה בטיחות תקני שלט יחשב סטיה נכרת..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------|---------------------|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15