

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0957795

הרחבות דיור רח' ראובן מס 137 רמות



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 :
10/09/2023

לאשר את התוכנית
21/09/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
25/12/2022

להפקיד את התכנית
15/06/2023

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

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים/מגורים ומקלט. בן 4 כניסות. בגוש 30723 וחלק מחלקה 4, שטח התכנית הינה 2.105 ד'
בשנת 2003 הוצאה תב"ע מס' 8298 מטעם המינהל הקהילתי עבור הרחבות דיור.
בשנת 2015 הוצאה תב"ע נוספת מס' 101-0132738 עבור הגדלת הרחבות הדיור מעבר למה שאושר בתב"ע שקדמה לה.

תיאור התכנית המוצעת:

התכנית מציעה הרחבות דיור לדירה 15 שלא קיבלה הרחבה במסגרת תב"ע 101-0132738 הוצעו הרחבות נוספות לדירות שלא קיבלו הרחבות במסגרת תב"ע זו, איך לא חתמו על כן והוסרו מהבקשה

מגיש התכנית הינו בעל זכויות במקרקעין.
לא ידוע על הליך משפטי



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבות דיור רח' ראובן מס 137 רמות

מספר התכנית 101-0957795

1.2 שטח התכנית 2.105 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 בחלק מתחום התכנית

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

218815 קואורדינאטה X

635225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ראובן מס 137 כניסות א-ד

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
	137	מס ראובן	ירושלים

שכונה רמות ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30723	לא מוסדר	חלק		4

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 15



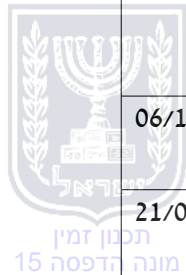
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון 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
06/12/2015		1647	7160	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0132738 בתחומה.	החלפה	101-0132738
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
04/12/2003		1244	5253	תכנית זו מחליפה את תכנית 8298 בתחומה.	החלפה	8298
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			דינה גלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה גלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת סקר עצים	14: 31 24/02/2022	יאיר גולדברג	24/02/2022	15		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מחייב לעניין גובה קוי בנין ומספר קומות.	12: 46 22/05/2023	דינה גלר	22/05/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 33 28/08/2022	יאיר גולדברג	28/08/2022	1	1: 100	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 39 24/07/2022	גבארה תאופיק	24/07/2022	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
	פרטי	איתמר סקורניק			ירושלים	מס ראובן	137 ג	054-8464580		e548464580@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	דינה גלר	48246	פרטי	ירושלים	ירושלים	611	02-5805761		yaelsh18@gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	יאיר גולדברג			מבשרת ציון	הארזים	9	052-5867259		yairroots@gmail.com
עורך משנה	הנדסאי	יעל הדר	46862	פרטי	ירושלים	ירושלים	611	02-5805761		yaelsh18@gmail.com
מודד	מודד	גבארה תאופיק	991		ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502		zd5838502@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 15



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הרחבות דיור רח' ראובן מס' 137

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים למגורים ג'.
3. קביעת תוספות בניה לחלק מדירות בקומת קרקע תחתונה, קרקע, א', ג' ו-ד'.
4. קביעת קווי בנין לבנייה כאמור.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.



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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,979.52	מגורים
100	1,979.52	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,979.53	מגורים ג'
100	1,979.53	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע תחתונה, קרקע, א', ג' ו-ד', לשם הרחבות יחידות דיור קיימות, ובהתאם לנספח בינוי.</p> <p>ב. לא תותר הרחבה לחללים ללא אוורור והחדרת אור בהתאם לתקנות.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>מס' יח"ד, גובה, מס' קומות וקווי בניין.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפוט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. חומרי גמר לסגירת מרפסות יקבעו כחלק מתאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר, הנדרשים כתנאי להיתר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל בשטח לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי נספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה, ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>

4.1	מגורים ג'
ז	<p>קווי בנין קווי הבניין הינם בהתאם לסימון בתשריט.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. 4. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור 5. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>"ייוותרו לפחות 20% 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>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בנוי ופיתוח, מפלס החצר קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת, ציון מיקום יחידות, מיזוג אויר ואופן הסתרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרות, החצרות, גינות, נטיעות, פרטי בנין וכד'. הכל כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), 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 על ידי הרשות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	1	5	(1) 22	27	61	245	5164	188	215	1149	3612	2105	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
	קדמי (2)		
9		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) תותר הקמת חדר מדרגות ומעקה תקני.

(2) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בהוראות המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.3

תשתיות

יש לבצע עבודות תשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או דרך ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרעין ובסמוך למקרעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. יש להעתיק את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן יש לוודא כי כל נזק שיגרם יתוקן, בין אם על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהא תנאי למתן טופס 4.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע	הבניה תבוצע בנפרד עבור כל דירה, הבניה תבוצע בעמודות מלמטה למעלה ללא דילוג על קומות.

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית הינו ל-10 שנים