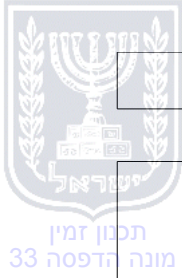


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0832568

תוספת 5 יח"ד והרחבות דיור ברח' ראובן מס 138, 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 :

12/11/2023

לאשר את התוכנית

17/12/2023

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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
מדובר בבניין ברח' ראובן מס 138 בשכונת רמות, הבניין בעל 4 כניסות עם 21 יח"ד מאושרות, הבניין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים ומקלט.

במצב המאושר חלה במקום תכנית 8299 והיתר בניה מקורי לבניין מס' 79/126.
במהלך השנים הוצאו היתרים עפ"י התב"ע המאושרת.

התכנית מציעה :

1. הכשרת עבירות בניה והרחבות דיור עבור דיירי הבניין, בנוסף להרחבות שנתנו בתב"ע 8299.
2. תוספת קומה לשתי הכניסות (א', ב') ע"מ לשמור על הדירוג וגבהים ביחס לבניינים הסמוכים ולמנוע ככל שניתן פגיעה בבניינים הסמוכים.
3. פיצול/תוספת 5 יח"ד חדשות כחלק מהדירות הקיימות.
4. פתרון חניה בתחום החלקה עפ"י יועץ חניה בכפוף לאישור מחלקת תושי"ה.
5. הכשרת חלל קיים המשמש למגורים ונבנה בחלקו ללא היתר
6. תוספת מעלית
7. הסדרת שטח שירות שהוסב לשטח עיקרי.

מגיש התכנית הינו בעל זכות בחלק מהנכס.

לא קיים הליך משפטי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 5 יח"ד והרחבות דיור ברח' ראובן מס 138, רמות

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0832568 מספר התכנית

1.726 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218860 קואורדינאטה X

635225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' ראובן מס 138 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
	138	מס ראובן	ירושלים

שכונה רמות

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
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
09/07/1981		2167	2726	תכנית זו מחליפה תכנית 2625 / א בתחומה.	החלפה	א / 2625
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
04/12/2003		1244	5253	תכנית זו מחליפה את תכנית 8299 בתחומה.	החלפה	8299



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	מחייב לעניין גובה מס' קומות ומספר יח"ד	11: 59 22/06/2023	יעל הדר	21/05/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 42 24/07/2023	עמי בלום	24/07/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 35 21/05/2023	תאופיק גבארה	08/02/2023	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	יחזקאל אנגל			ירושלים	מס ראובן	138	052-7600851		ABABA2468@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
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עמי בלום	22864		ירושלים	כנפי נשרים	13	02-6231132		etyv123@gmail.com
מודד	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא	67	02-5838502	02-5838502	zd5838502@gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	יאיר גולדברג			מבשרת ציון	הארזים	9	052-5867259		NOFYAIR@gmail.com
עורך משנה	הנדסאי	יעל הדר	46862		ירושלים	מזל שור	6	02-5805761		yaelsh18@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 5 יח"ד, הרחבות דיור, תוספת קומה ברח' ראובן מס 138 בשכונת רמות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד ואזור מגורים 1 למגורים ג'
- ב. תוספת בניה לדירות בקומת קרקע תחתונה, קרקע, א', ב', ג' ו-ד'
- ג. תוספת 5 יח"ד בחלק מדירות קיימות ומורחבות עפ"י נספח בינוי
- ד. קביעת קווי בניין לתוספות הבניה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- ו. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.
- ח. קביעת הוראות בגין הריסת חלקי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

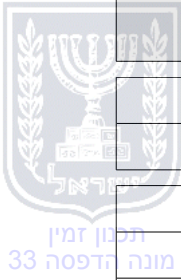
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
95.61	1,637.27	אזור מגורים מיוחד
4.39	75.15	אזור מגורים 1
100	1,712.42	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,712.42	מגורים ג'
100	1,712.42	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע, א', ב,,ג' ו-ד', לשם הרחבות יחידות דיור קיימות, תוספת 5 יח"ד חדשות ובהתאם לנספח הבינוי.</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. תותר הסבת שטחי מרפסות לחדרי מגורים, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בבניינים כאמור.</p> <p>ה. חומרי גמר לסגירת מרפסות יקבעו כחלק מתאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר, הנדרשים כתנאי להיתר.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, אל גג החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן לעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי נספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה, ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות.</p> <p>כל הבנייה הקלה על הגגות וסגירות מחומרים קלים ללא היתר יהרסו כתנאי להתחלת עבודות.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה 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 סטיה ממנו תחשב כסטיה 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 כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<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>

4.1	מגורים ג'
ז	<p>עיצוב פיתוח ובינוי שיפוץ מעטפת הבנין הקיים : חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבנין בבניינים בהם תבוצע תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קימות ו/או סילוקה, וניקוי מעטפת הבנין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p>
ח	<p>פסולת בניין 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>
ט	<p>קווי בנין קווי הבניין הינם בהתאם לסימון בתשריט.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג א. הקולטים לדודי השמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
יא	<p>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</p>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 הבניה תיעשה בהתאם להוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו בתיאום עם מחלקת שיפור פני העיר.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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>
טו	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>



מגורים ג'	4.1
<p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ : 100 : 1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים וכל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות) 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</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							אהורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
(2)	(2)	(2)	1	5	14 (1)	26	70	253	4375	235	337	518	3251	1726	מגורים ג'



תכנון זמין
מנהל הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

קו בנין (מטר)	יעוד
קדמי	מגורים ג'
(2)	

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 בניית מעקה תקני בגובה 1.10 מ'.

(2) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומות על הגג	הבניה תבוצע בנפרד עבור כל דירה
2	הרחבת הדירות בחזית/ות יבוצעו בכל עמודה בנפרד מלמטה למעלה	ללא דילוג על קומות

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית הינו ל-10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33