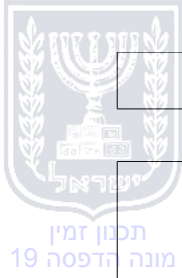


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1115278

הרחבות דיור ב 2 בנייני מגורים רחוב הרב פטאל 15-5 רמת שלמה



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 :

18/06/2024

לאשר את התוכנית

11/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/06/2023

להפקיד את התכנית

21/09/2023

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

התכנית המוצעת חלה על על 2 בנייני מגורים בחלקות סמוכות 11,12 בגוש 30565 ברחוב הרב פטאל 5,7,9,11,13,15, בשכונת רמת שלמה, ירושלים

בסה"כ קיימות 13 יח"ד (בחלקה 11 קיימות 6 יח"ד ובחלקה 12 קיימת 7 יחידות דיור, כל הדירות הינן קוטג'ים למעט 2 דירות בחלקה 12)

בחלקות הנ"ל חלה תכנית ב14000 אשר מכוחה ניתן הרחבות דיור לכל 13 יח"ד הקיימות בחלקות 11,12, והרחבות אלו צוייננו כמאפשרות בתכנית זו. ומוצגות בנספח הבינוי בהתאם.

תכנית זו מציעה תוספת קומת מגורים להרחבת הדירות שמתחתיהן.

בנוסף התכנית מציעה הרחבות מינוריות בחלל של 4 דירות קיימות בקומת הקרקע.

כמו"כ התכנית מציעה הפיכת מחסנים קיימים משטח שירות לשטח עיקרי חלק מהמחסנים שהפכו לעיקרי הינם הכשרת מצב קיים.

וכן התכנית מסדירה עבירות בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור ב 2 בניני מגורים רחוב הרב פטאל 5-15 רמת שלמה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1115278

מספר התכנית

1.892 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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 220375

קואורדינאטה Y 635650

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב פטאל פינת רחוב דרוק, שכונת רמת שלמה

**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	הרב פטאל	5	

שכונה רמת שלמה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30565	מוסדר	חלק	11-12	

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 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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/5022א, והוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א
10/08/2015		7870	7090	תכנית זו מחליפה את הוראותיה של תכנית 14000/ב בתחום תכנית זו	החלפה	14000/ ב
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מירי שמואלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מירי שמואלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 31 31/08/2023	דינה גלר	31/08/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	21: 30 14/07/2022	חליל משהדאוי	14/07/2022	1	1: 250	רקע	קומפילציה

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
בעלים	פרטי	מירי שמואלי	40617		ירושלים	הרב פטאל	7	02-5714288	02-5862404	Shmoeli2@ neto.net.il

**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
ה.אדריכלו ת	עורך ראשי	מירי שמואלי		פרטי	ירושלים	ירושלים	7	02-5714288		Shmoeli2@n eto.net.il
אדריכל	אדריכל	דינה גלר	48246	פרטי	ירושלים	מירסקי יצחק	31	02-5714288	02-5862404	Shmoeli2@n eto.net.il
מודד מוסמך	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	האומן	24	055-6692008	02-5714288	ittan.mid@g mail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 ב 2 בנייני מגורים ותוספת קומה להרחבת דירות הגג

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינויי ייעוד מאזור מגורים לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספות בניה .
- קביעת בינוי לתוספת קומה למבנה הקיים לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיהן.
- הגדלת מסי' הקומות מ-2 קומות ל 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- קביעת שטחי בניה מירביים.
- קביעת קווי בניה לתוספת הבניה כאמור.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2,1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,892	100
סה"כ	1,892	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,892.5	100
סה"כ	1,892.5	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	<p>1. תותר תוספת בניה בהתאם למפורט בטבלה 5 ובהתאם לקווי הבניין ונספח הבינוי.</p> <p>2. תותר בניית מרפסות זיז במרווח שבין הבנין הקיים לקווי הבנין המסומנים בתשריט.</p> <p>3. תותר תוספת בניה לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביח"ד אחרות ואין חובה לממש את כל זכויות הבניה בבת אחת.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהא על פי התקן התקף בירושלים במועד הוצאת היתר בניה
<b>ג</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5, הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>3. מס' יח"ד הדיור המירבי כמצוין בטבלה 5, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
<b>ד</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים כגון: בטון חשוף, זכוכית וכד'.
<b>ה</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות רדיו וכדומה.
<b>ו</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	יתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, ככל הניתן, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון חצץ וחלוקים).

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"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							גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
105	(4)	(4)	(4)	(4)	2	3 (3)	13	44	1020 (2)	72	1876 (1)	1892	מגורים	1 - 2	מגורים ג'	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

הוראות טבלה 5:

הערות לטבלה:

מנין השטחים העיקריים המאושרים מכוח תכנית 14000ב הינם: 554 מ"ר וניתן לממשם בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 316 מ"ר מאושרים מכוח תכנית 14000ב.
- (2) מתוכם 238 מ"ר מאושרים מכוח תכנית 14000ב.
- (3) לא כולל קומת יציאה לגג.
- (4) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות****7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה	<p>1. הבנייה תבוצע לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביח"ד אחרת</p> <p>2. ביצוע הגשרון יבוצע בנפרד לכל יח"ד, ללא תלות ביתר הבינוי המוצע.</p> <p>3. מרפסות הזיז יבוצעו בנפרד לכל יח"ד ללא תלות ביתר הבינוי המוצע.</p>

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש תכנית זו --15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19