

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0390294

תוספת שטחים במבנה קיים בדרך החורש 175



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/03/2017

להפקיד את התכנית

12/02/2018

תאריך מ"מ 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

בבניין מגורים קיים בדרך החורש 175 מבוקשת הכשרת שטחים בקומה 1- ושימוש בשטח בעלית גג



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שטחים במבנה קיים בדרך החורש 175
		מספר התכנית	101-0390294
1.2	שטח התכנית		0.522 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	ל"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

218284 קואורדינאטה X

635255 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבנה מגורים ברחוב דרך החורש 175 שכונת רמות ירושלים

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	דרך החורש	175	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30724	מוסדר	חלק	109	

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 11



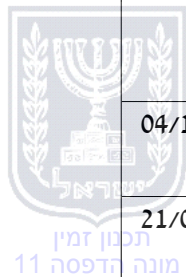
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/12/1980	711	2677	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2644	החלפה	2644
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
22/06/1995		4314	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 5127\5	החלפה	5 / 27 / 5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לתנאים הבאים: קווי בנין, גובה ושטחים לאטימה	24/12/2017	בת שבע בורנשטיין	24/12/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא		03/11/2016	אברהם ארנסטר	03/11/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	חיים יוסף קירזון			ירושלים	מעבר המיתלה	7	052-7128686		5797099@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים יוסף קירזון			ירושלים	מעבר המיתלה	7	052-7128686		5797099@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5456175		a- jerusalem@land.gov .il
חוכר		חיים יוסף קירזון			ירושלים	מעבר המיתלה	7	052-7128686		5797099@gmail.com

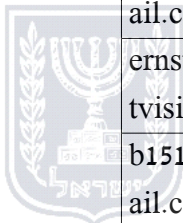
(1) כתובת: רח' יפו 216 בנין שערי העיר

ת.ד. 36259 קומה 6

ירושלים 9438307.

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	אילן אפרת	8176		ירושלים	נרקיס	9	02-6313233		b151719@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	בת שבע בורנשטיין	46661	ב. בורנשטיין	ירושלים	האדמו"ר מלובביץ	19	02-6313233		b151719@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 שטחים במבנה קיים בדרך החורש 175

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי עבור תוספות לשם הגדלת אחוזי בניה ותוספת קומות.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית.
3. קביעת הוראות בגין שינוי קווי בניין בהתאם לנספח בינוי.
4. קביעת הוראות בגין תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין שלביות הביצוע.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	522.28	100
סה"כ	522.28	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	522.28	100
סה"כ	522.28	100



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. תכנון זמין מונה הדפסה 11	
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם ע"כ הערת אזהרה בספרי המקרקעין לידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.	
שטחים לאטימה:	
השטח בהיקף של 37.7 מ"ר המסומן בקווים כפולים אלכסוניים בצבע אדום במפלס 2.91- הינו שטח לאטימה.	
גגות	ב
גגות הבניינים יהיו גגות רעפים.	
חניה	ג
מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר	
היטל השבחה	ד
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשם אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
סטיה ניכרת	ה
א. 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 מתוכנית), התשס"ב-2002.	
ב. לא יותר שימוש למעט מגורים וכל שימוש אחר למעט שימוש זה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
ג. שטחי הבניה המפורטים בהוראות התכנית הינם מחייבים וכל סטיה משטחים אלו יחשבו כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
עיצוב אדריכלי	ו
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.	
הבניה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה	
פסולת בניין	ז
יש לפנות פסולת לאתר בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי)	

4.1	מגורים
	לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המירביים יהיה כמצוין בתשריט: קו בנין עילי יהיה בקו נקודה בצבע אדום וקו בנין תחתון יהיה בקו שתי נקודות בצבע אדום.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים ויכללו בבקשה להיתר בניה. לא יוצא היתר בניה, אלא אם הבקשה לה להיתר מלווה בפתרון ארכיטקטוני לשילוב קולטי שמש ואנטנה להנחת דעת מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את פתרון החנויות שיוצע על פי תקן החנויות שיחול בזמן הוצאת ההיתר, וכל האלמנטים הנדרשים. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב או מים ראשיים וכיו"ב תהיינה קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום חזיתות המבנים, חומרי גמר ופרטי בניין עם מהנדס העיר.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>באם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>15% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (1) 2	8.8	1.91	1	25.13	66.59		341.2	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	224	522	מגורים	מגורים
1									21	89.2	3.99					

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 קומות + עלית גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית בתוך 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11