

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0474643

הרחבת דיור בקומת המרתף, ברח' דרך החורש 201, ירושלים.



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:
23/04/2017

להפקיד את התכנית
25/02/2018

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

התכנית מבקשת הכשרת שטחים במבנה קיים בתוך קונטור הבניין לשם הרחבת דירה קיימת. ברח' דרך החורש 201, שכי רמות ירושלים. מגיש התכנית הינו בעל ענין היחיד הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור בקומת המרתף, ברח' דרך החורש 201, ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0474643 מספר התכנית

0.473 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

218250 קואורדינאטה X

365500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' דרך החורש 201

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 | 201 | |

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30724 | מוסדר | חלק | 79 | |

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 13



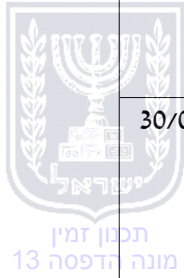
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מק/ 5022 / א |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ב / 5166 |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את תכנית 62 | החלפה | 62 |
| 04/12/1980 | 711 | 2677 | תכנית זו מחליפה את תכנית 2644, הוראות תכנית 2644 לא חלות על תכנית זו. | החלפה | 2644 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------------|----------|---------------------|-------------|--------------|-------------|---|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | אבירס בוטבול | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | אבירס בוטבול | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מחייב חלקית | | | 14/01/2018 | אבירס בוטבול | 14/01/2018 | נספח בינוי, מחייב לענין גובה המבנה, שטחי הבניה, הריסה, מילוי, קווי בנין, ומס' יח"ד. | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | | 29/11/2017 | אבירס בוטבול | 29/11/2017 | | לא |

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 | ניסים בן הראש | | | ירושלים | דרך החורש | 201 | 02-6794866 | | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|------------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|-----|-------|
| בעלים | | ניסים בן הראש | | | ירושלים | דרך החורש | 201 | 02-6794866 | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|--------------|---------|--------------------|-----|------------|-----|--------------------|
| | עורך ראשי | אבירם בוטבול | 00109290 | זום אדריכלות | ירושלים | הכפיר | 7 | 02-5667103 | | jkamil@013.n et |
| | מודד | גבארה תאופיק | 991 | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | 02-5838502 | | |



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

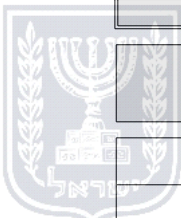
תוספת למגורים בקומת המרתף, בבית מגורים פרטי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
2. קביעת בינוי ותוספת לקומת המרתף, לשם הרחבת דירה קיימת.
3. קביעת קווי בניה כאמור.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת שלבי ביצוע לביצוע תוספות הבניה
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח
7. קביעת הוראות בגין הריסת מדרגות / גדירות ומבנים בתחום התכנית.
8. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת הוראות בגין אטימה.

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

| יעוד | תאי שטח | |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| להריסה | מגורים א' | 1 |

3.2 טבלת שטחיםתכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|--------|-----|----------------|
| 100 | 473 | מגורים 5 מיוחד |
| 100 | 473 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------|-----------|
| 100 | 474.32 | מגורים א' |
| 100 | 474.32 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לתא שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר בנייה עבור: שימור העצים/עקירתם. הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן (בסעיף שמירה על עצים בוגרים)</p> |
| ב | <p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין הם בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתשריט</p> |
| ג | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח בינוי מס' 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. שטחי הבנייה המפורטים בתכנית זו הינם מחייבים, תוספת שטח תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב</p> |

| 4.1 | מגורים א' |
|-----|--|
| | <p>כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> |
| ד | <p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> |
| ה | <p>פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה, ולפנות את הפסולת לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> |
| ו | <p>עתיקות ע"פ חוק העתיקות, תשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע ע"כ לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> |
| ז | <p>גגות בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטרגלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| ח | <p>חניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה .</p> |
| ט | <p>היטל השבחה א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |
| י | <p>הריסות ופינויים מבנה / גדר או כל אלמנט המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה</p> |
| יא | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות</p> |



| 4.1 | מגורים א' |
|-----|---|
| | <p>מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> |
| יב | <p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> |
| יג | <p>הוראות בינוי</p> <p>איטום שטח בתכנית :</p> <p>השטח המסומן במפלס 3.00 - בנספח הבינוי בסימון קווים אלכסוניים בצבע אדום, הינו שטח בהיקף של 22.25 מ"ר המיועד לאטימה. שטח זה יאטם כתנאי לאישור התכנית.</p> |
| יד | <p>הוראות בינוי</p> <p>שטח למילוי בתכנית :</p> <p>השטחים המסומנים בנספח הבינוי למילוי הינם שטחים שאינם כלולים בשטחי הבניה בתכנית וכי השימוש בהם אסור.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| 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) | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|--------|--------------------|-------|-----------|----------------------------------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת עיקרי |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 1 | 4.88 | 1 | 35 | 60 | 283.15 | 12 | 130.12 | 141.03 | 473 | מגורים א' | מגורים א' |

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 התכנית כ-5 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13