

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0695379

הרחבות יח"ד ברחוב יוסף אלבו 10 רמות, ירושלים.

ירושלים

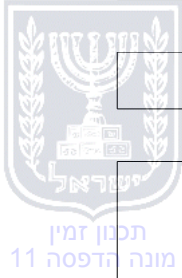
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
08/12/2019

להפקיד את התכנית  
09/02/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הבית נמצא בשכונת רמות, נבנה בשנות ה-80, הבית כולל 4 יחידות דיור. יחידות הדיור מדורגים כאשר הכניסות הן נפרדות ועצמאיות והכניסה אליהן היא מהצדדים. והן דירות בנות 4 ו-5 חדרים.

כן קיימים בבניין מקלטים ומחסנים.

התכנית המאושרת החלה על המקום 5/27/7 (אזור מגורים 5).

מבקשים: שינוי לאזור מגורים ב:

במפלס הכביש +0.00, -0.80 - מבקשים הרחבת בניה ליח"ד והרחבת מרפסות.

במפלס -2.98, -3.78 - נמוך יותר מבקשים סגירת חלק מהחצר לשם הרחבת בניה.

במפלס -6.68, -7.48 - נמוך יותר מבקשים ממדים והרחבת בניה לדירות.

במפלסים +2.00, +2.80 - הכשרת בינוי קיים ושימוש בחלל כפול.

מספר תיק בנייה: 85/580.01

אין הליכים משפטיים.

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד ברחוב יוסף אלבו 10 רמות, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

101-0695379

מספר התכנית

1.068 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218123 קואורדינאטה X

635839 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב יוסף אלבו 10 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	אלבו יוסף	10	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30711	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 11



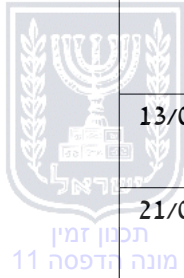
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3162	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3162 .	3096	3430	13/09/1984
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
5 / 27 / 7	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 5/27/7 .	4473		02/01/1997



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד קאסוטו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד קאסוטו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות וגובה.	02: 00 30/01/2020	עודד קאסוטו	30/01/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		02: 04 30/01/2020	עודד קאסוטו	30/01/2020		1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא		08: 30 24/12/2018	עודד קאסוטו	23/12/2018	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	אלישבע חנה גלדשטיין			ירושלים	אלבו יוסף	10	02-8080900		jer.heter@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עודד קאסוטו		קאסוטו אדריכלות	ירושלים	יפו	97	077-4812477		cassuto1@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שוורץ מיכאל	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	mshv@mshv.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הוספת שטחי בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל קומות הבניין לשם הכשרת בינוי קיים הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.

ד. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ה. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בנין חדשים.

ו. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

ז. קביעת הוראות בגין גובה מירבי.

ח. קביעת הוראות להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

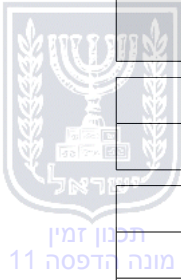
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	1,068	100
סה"כ	1,068	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,068.44	100
סה"כ	1,068.44	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינים 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>ג. מס" הקומות יהיה בהתאם לנספח הבינוי וכל הוספת קומה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול של האבן בבניין הקיים. הבנייה באבן נשורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. יותר שימוש בשטח מרתף לצרכים עיקריים שאינם משמשים לחדרי מגורים בהתאם לגובה המרתף שנקבע בנספח הבינוי.</p> <p>ג. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הצמודים אליהם.</p> <p>ד. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ו. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>ז. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, היא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות/שטחי קומות מעל קומת המסד.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון. פטור יינתן באם ימצא שהמקלטים הקיימים תקינים לפי תקנות הג"א.</p> <p>2. תיאום ותכנון העצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח של המגרש בק"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר וואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב קווי תאורה, וואו קווי ניקוז וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קווי תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה) להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה עתיק, במידת הצורך, את התשתיות - וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה ופינוי של כל הפלישות, חריגות ועבירות הבניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס לחפירה מתחת למבנה הקיים.</p> <p>7. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>
ה	<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין בשיעור העולה על 10%.</p>
ו	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	2	6.5 (1)	4	47	110	סה"כ שטחי בניה	51	176	156	1068	1	1	מגורים	מגורים ב'



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
115	קדמי (2)	1	1	מגורים	מגורים ב'

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

### הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה האבסולוטי הינו (737.50).

(2) כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
לא יוצא היתר לבניה קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה המוצעת בכל אחת מן הדירות תבוצע באופן נפרד ללא תלות בבניה מוצעת אחרת .	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11