

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0781534

תוספת בניה ברחוב יחזקאל קוטשר 32 שכונת רמות, ירושלים



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 :

06/09/2020

להפקיד את התכנית

21/03/2021

יו"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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
המגרש ממוקם בשכונת רמות 06 ירושלים בגוש 30732 חלקה 50.  
במגרש קיים בית פרטי בשתי קומות מעל קומת מרתף/חניה ועליית גג משופע למערכות .

רקע תכנוני לתכנית :  
במגרש קיים בית פרטי שנבנה לפי היתר מס' 94/413 .  
המגרש מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 4192 א',  
שטחי הבניה המותרים 200 מ"ר .

פרטים לגבי הבניה הקיימת בחלקה :  
קיימת בניה בשונה מההיתר בקומת קרקע ובקומה א' המיועדת להכשרה.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע הינו בעלי הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה ברחוב יחזקאל קוטשר 32 שכונת רמות,  
ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0781534

מספר התכנית

0.434 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

217800 קואורדינאטה X

636850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב יחזקאל קוטשר 32

רמות 06 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	32	קוטשר יחזקאל	ירושלים

רמות 06 ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30732	לא מוסדר	חלק	50	

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 12



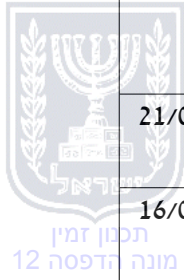
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	הוראות תכנית 5166/ב יכולו על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 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
4192	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 4192	3900	3025	11/07/1991
במ/ 4192 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/4192/א	4182	1528	09/01/1994



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין, גובה הבינוי ומספר הקומות.	22: 47 13/02/2021	נועם דוד ואקנין	13/02/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח חישוב שטחים	15: 18 26/01/2021	נועם דוד ואקנין	26/01/2021	1	1: 100	מנחה	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	12: 35 26/01/2021	ראובן אלסטר	08/12/2020	1	1: 250	מנחה	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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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	אודליה גולן דדון			ירושלים	קוטשר יחזקאל	32	054-2670222		Odelya@orgit.ai



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אודליה גולן דדון			ירושלים	קוטשר יחזקאל	32	054-2670222		Odelya@orgit.ai

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אודליה גולן דדון			ירושלים	קוטשר יחזקאל	32	054-2670222		Odelya@orgit.ai



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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	אוריה שוהט	00101729		ירושלים	משעול הדקלים	10	058-7638338		orya.shohat@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	נועם דוד ואקנין	24887321		ירושלים	משעול עוזרד	16	054-7949452		noam880@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

הרחבת יחידת דיור קיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
- ב. קביעת בינוי להרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית.
- ד. קביעת קווי בניין מרביים.
- ה. קביעת מס' קומות מרבי.
- ו. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ז. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
- ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ט. קביעת הוראות למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 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
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1
קו בנין תחתי	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	434	100
סה"כ	434	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	432.73	100
סה"כ	432.73	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



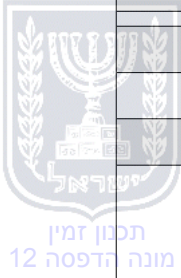
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותרנה תוספות בניה בקומה התת קרקעית עבור שטחי שירות (מפלס -2.50) ושטח עקרי (מפלס -2.95),  בקומת הכניסה (מפלס 0.00), ובקומה א' (מפלס +3.11),  ושימוש בחלל גג הרעפים למגורים (מפלס +6.10), לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת.  בהתאם למפורט בנספח הבינוי .</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:  גובה הבינוי המרבי, מספר הקומות המרבי, וקווי הבינוי.</p> <p>3. שטח המחסנים לא יעלה על 20 מ"ר.</p> <p>4. גובה הבינוי המרבי יהיה כפי המצוין בנספח הבינוי (822.87)</p> <p>5. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעית.</p>	
היטל השבחה	ב
<p>א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
הריסות ופינויים	ג
<p>1. חלקי המבנה / הגדרות / האלמנטים הבנויים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.  2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>א. מספר הקומות אשר לא יעלה על 2 קומות ועליית גג כמפורט בנספח הבינוי, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
עיצוב אדריכלי	ה
<p>א. העיצוב האדריכלי (מעקות, חלונות, וסוג אבן) יהיה אחיד לכל המבנה וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שינתן.  ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	



4.1	מגורים א'
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובתשריט.  2. קו הבניין הנו עבור כל שטחי המרפסות ושטחי הקומות מעל מפלס הכניסה.  3. קו הבניין התחתני הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת למפלס הכניסה.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס לחפירה מתחת לבניין הקיים</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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 כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
23	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2 (3)	8.91 (2)	370.5	52.52	24	17.86 (1)	276.12	434	יחזקאל קוטשר 32	1	מגורים	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ממ"ד מחושב כ - 9 מ"ר (כולל קירות)..

(2) גובה מבנה אבסולוטי 822.87.

(3) ועליית גג למגורים.

(4) כמסומן בתשריט.

**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**

5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12