

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13651

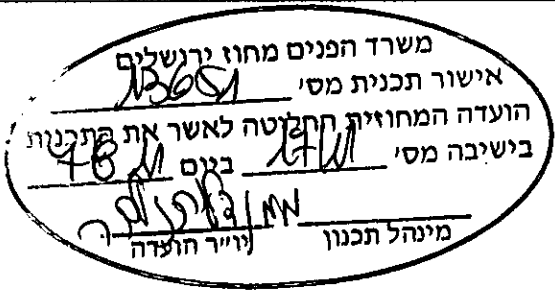
שם תוכנית: תוספת בניה לבית דו משפחתי, דרך החורש 67 רמות ירושלים.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

הבית הוא דו משפחתי שניבנה בשנות השמונים.

שנמכר מאוחר יותר לדיירים הנוכחיים.

הבית הוא בן 2 קומות עם גג רעפים. וקומת מקלט, שאינה בולטת מעל פני הקרקע.

תאור הבית בקומת קרקע חדר מגורים, חדר אורחים, שרותי אורחים ומטבח.

בדירה מס' 1 נבנה חדר צמוד למטבח, ובחזית סגירה עם רעפים. על פי ההיתר כניסה לדירה מס' 1

עוברת דרך דירה מס' 2.

נבנו מדרגות מרחוב יערה כך שניתן להיכנס לדירה מס' 1 ללא צורך לעבור דרך השכן כפי שמופיע

בהיתר. כן המדרגות המובילות לדירה מס' 1 דרך השכן מיועדות להריסה. ונבנה קיר מפריד בין

הדירות.

בקומה א' בדירה מס' 1 מוצע חדר מעל החדר המוצע בקומת קרקע.

בדירה מס' 2 מעל המזווה מוצעת מרפסת גג.

מובלעת גג רעפים. במקור לא תוכננו המדרגות שיגיעו עד לעליית הגג בשתי הדירות.

מבקשים להמשיך את המדרגות לעליית הגג ולהשתמש כמגורים.

בדירה מס' 1 המדרגות אינן קיימות. ואילו בדירה מס' 2 קיימות.

במובלעת גג הרעפיים מוצעים חדרי שינה ואמבטיה.

ת.ב. לא נמצאו (בעבר התיקים היו שיכיים למטה יהודה).

אין הליכיים משפטיים.

המבקש מר שביט בנימין.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בניה לבית דו משפחתי, דרך החורש 67

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית

696.00 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

17.07.2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כ

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

ליך

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קאורדינטה X 219,050
קאורדינטה Y 634,975

1.5.2 תיאור מקום בית דו משפחתי בצפון מערב ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רמות רחוב דרך החורש מספר בית 67

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30726	מוסדר	חלק מהגוש	55	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2644	מבטלת	תכנית זו מבטלת 2644 .	2677	04.12.1980
5022	כפיפות.	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעלית חיצונית בבניין קיים. הוראות תכנית בניית מעלית קיים תחולנה על תכנית זו.	4393	22.03.1996
5166ב'	כפיפות.	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	21.01.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	01.12.2010	1	ל"ר	ל"ר	1:100	מחייב חלקית *	נספח בנוי ופיתוח, נספח מס' 1
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	01.12.2010	1	ל"ר	ל"ר		מחייב	סיקור עצים נספח מס' 2
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	01.12.2010	ל"ר	14	ל"ר		מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	01.12.2010	1	ל"ר	1:250		מחייב *	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מחויים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על התוכנית.

- מחייב לעניין גובה הבניין, ומס' יח"ד, וקווי הבניין, מספר הקומות, ושטחי הבנייה.

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית											
גוש/חלקת(י)	דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-4869677	02-5863363	חורש 67 ירושלים		רשות מקומית		005689096	שביט בנימין	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		057-7235071	02-5318888	יפו 216 ירושלים		רשות מקומית	067896440	בן שטרית דוד	מ.מ.		• בעלים
		054-4869677	02-5863363	חיערה 3 ירושלים			68362938	בן שטרית אמיליה			• חוכר תת חלקת 1
		054-4529949	02-5863363	דרד החורש 67 ירושלים			005689096	שביט בנימין			• חוכר תת חלקת 2
				דרד החורש 67 ירושלים			48869143	שביט זמבה			• חוכר תת חלקת 2

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
		02-6765487	054-2370929	חפון 1 ירושלים		מקומית	73487	57262982	ענבר אלי	אדריכל	עורך
Yadidyal.@Zahav.net.il	02-6765487	050-2337233	02-6760652	חופורן 1 ירושלים			25342	73893638	דוידיאן יודיה	תורסאי	עורך
	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68 י-ם			502	002408938	אלסטר ראובן	מודד מטסמד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת בינוי לבית דו משפחתי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שנוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
- ב. הגדלת מספר הקומות המרבי למגורים מ-2 קומות ל-2 קומות, מעל קמות מקלט+קומת גג רעפים.
- ג. קביעת הוראות בגין תוספת בניי במפלסים 0.00+1-, 0.06-, 2.89+, 6.29, 3.34+.
- ד. קביעת שטחי בניה. וקביעתם ל-472.87 מ"ר מתוכם 436.65 מ"ר עקרי ושל 36.22 מ"ר שטחי שרות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ו. קביעת הוראות בגין מבנה ומדרגות להריסה.
- ז. בנית גדר אבן מפרידה בין שני הבתים.
- ח. קביעת קווי בניין.
- ט. קביעת הוראות לשימור עצים.
- י. קביעת השימוש למגורים בלבד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.696
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
על פי התב"ע	436.65		136.65+	300.00	מ"ר	מגורים
	2			2	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפומים
מגורים	001	001 הריסה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
	<p>תנאים למתן היתר בנייה</p> <p>(1) תותרנה תוספות בנייה במפלסים -0.06,+1-0.00,-5.24 לשם הרחבת יח"ד בהתאם לנספח בינוי. +2.89,+3.34,+6.29.</p> <p>(2) מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה יהיה 2 יח"ד. בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>(3) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון. פטור ינתן באם ימצא שהמקלטים הקיימים תקינים לפי תקנות הג"א.</p> <p>(4) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>(5) תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 ועל 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 וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>5. א. קולטים לדודי שמש יועתקו לגג החדש כשהם צמודים לגג המשופע.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
א.	עיצוב אדריכלי
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>רשות העתיקות</p>	<p>ב.</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	<p>פסולת בניין</p>	<p>ג.</p>
<p>1) הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>היטל השבחה</p>	<p>ד.</p>
<p>1. המבנה/הגדר המסומנים בתשריט בסימון הריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה/חפירה ראשון ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. 2. גג הרעפים המסומנים להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר הנייה ויבנה עפ"י נספח הבינוי.</p>	<p>בניין/גדר להריסה</p>	<p>ה.</p>
<p>1) החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p>	<p>חנייה</p>	<p>ו.</p>
<p>תיבנה גדר הפרדה בין שתי הדירות בחזית המזרחית.</p>	<p>גדר הפרדה</p>	<p>ז.</p>
<p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המיגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשרי שיהיו מגוננים או מצופים החומר חדיר (כגון חצץ חלוקי נחל).</p>	<p>מי נגר</p>	<p>ח.</p>
<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	<p>תמ"א 38</p>	<p>ט.</p>
<p>א. גובה הבניין, ומספר הקומות המירביים כמצויין בנספח מס' 13561 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה מתכנית), התשס"ב-2002. ב. לא תותר כל תוספת יח"ד בגין הבניה המוצעת בתכנית זו, וכל תוספת של יח"ד, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק</p>	<p>סטייה ניכרת</p>	<p>י.</p>

<p>התכנון והבניה (סטיה מתכנית), התשס"ב-2002 . ג. שטחי הבניה המופיעים בנספח הבנוי, מחייבים וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התיכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב-1992.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>		
---	--	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי אחוזי בניה כוללים (96)	מספר יח"י	גובה מנבא (מטר)	מספר קומות		קוד בנין (מטר)		מספר קומות	מספר מעל לפנייה לקובעות	מספר מעל לפנייה לקובעות	גובה מנבא (מטר)	מספר יח"י	אחוזי בניה כוללים (96)	שטח בניה מ"ר/אחוזים		שטח בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מזרני/מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			מספר קומות	מספר מעל לפנייה לקובעות	קוד בנין	קוד בנין							שטח בניה מ"ר/אחוזים	שטח בניה מ"ר/אחוזים	מספר קומות	מספר מעל לפנייה לקובעות				
66.94	2	8.47-5.59	3	-	קדמו	צדדי- ימני	קדמו	מתחת לפנייה לקובעות	מעל לפנייה לקובעות	גובה מנבא (מטר)	2	66.94	472.87	26.90	-	9.32	436.65	696	001	מגורים א'
33.06	3	8.47-5.59	3	-	צדדי- שמאלי	צדדי- שמאלי	קדמו	מתחת לפנייה לקובעות	מעל לפנייה לקובעות	גובה מנבא (מטר)	3	33.06	472.87	26.90	-	9.32	436.65	696	001	מגורים א'

* גובה בניין מס' 1. +5.59

גובה בניין מס' 2. +8.47

הערה לסבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניי המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) החדשני"ב-1992.

6. הוראות נוספות

6.1. עצים לשימור

עצים לשימור	א.
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העצים.</p> <p>3. נציג מח' הגננות יבדקו העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>	

7. ביצוע התוכנית

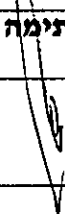

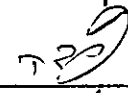
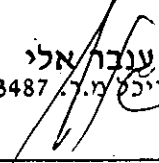
7.1. שלבי ביצוע

תאור שלב	מס' שלב	התנייה
בהינף אחד עבור כל חזית. והינף אחד עבור הגג	1	

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5/8/11			005689096	שביט בנימין	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			068796440	בן שיטרית דוד	בעלי עניין בקרקע
			68362938	בן שטרית אמיליה	
5/8/11			005689096	שביט בנימין	
5/8/11			48869143	שביט זהבה	
4/8/11	 ענבר אלי אדריכל מ.ר. 73487		73893638	דוידאן המשרד ידידיה שרותי הנדסה	עורך התכנית
			57262982	ענבר אלי	