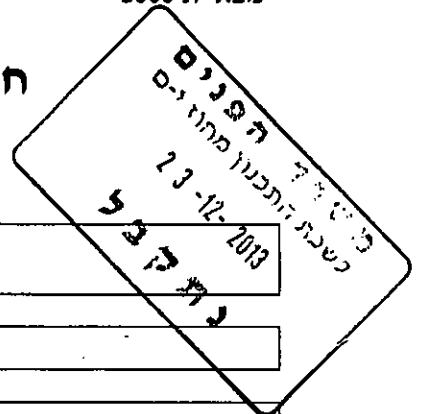


**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**



**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 9435 א'

**שם תוכנית: הרחבת מבנה למגורים**  
**ברח' קוטשר יחזקאל 63, רמות, ירושלים**

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>                  הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>23-12-2013</u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>איתן עמר</u>                  יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מוגשת על ידי בעלי הקרקע. מוצעות תוספת מרתף, תוספות בניה בקומות קרקע ו-א', תוספת קומת עלית גג, הגבהת גג, לשם הרחבת דירה קיימת. השימושים המותרים בתחום התוכנית הינם מגורים לצרכי רווחה בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת מבנה מגורים ברח' קוטשר 63, רמות, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

9435 א

מספר התוכנית

0.406 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

13/01/2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

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

קואורדינטה X 217/700  
קואורדינטה Y 636/750

**1.5.2 תיאור מקום** ירושלים, שכונה: רמות

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים

שכונה רמות רחוב קוטשר יחזקאל מספר בית 63

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30732	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	34	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול		י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
4192 א	ביטול		י.פ. 4182	שנה לועזית 09/01/1994
5166 ב'	כפיפות	ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5166 ב' ממשיכות לחול.	י.פ. 6052	שנה לועזית: 21.01.2010
5022	כפיפות	ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5022 ממשיכות לחול.	י.פ. 4393	שנה לועזית: 22.03.1996

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	14/10/2013	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	14/10/2013	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	14/10/2013	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים: גובה בניה מירבי, מסי קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
				עמותת בת מלך ח.פ. : 580270395	ח.פ. : 580270395	רח' קוטשר יחזקאל 63	02- 6560831	052- 2864541			

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עמותת בת מלך		עמותת בת מלך	ח.פ. : 580270395	רח' קוטשר יחזקאל 63	02-5318888			

## 1.8.3 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	ארכיטקטורה תואר II	אירנה בדליאן	82020	שביט השקעות – משרד אדרכלים ויזמים		רח' ברקת 65 מבשרת ציון	02- 5700791	052- 815149		shavitiz@013.net
מודד	מודד מוסמך	מיכאל שורץ	1048	מדידות, שרותי כצוע וליווי פרויקטים, מיפוי	ראשל"צ	03-6325952 08-6247470	050- 3069047	050- 3069047	03-6247470 08-9397990	mshv@ms hv.net

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

הגדרת מונח	מונח
	לא רלוונטי
	לא רלוונטי

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

שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים ב' והגדלת שטחי הבניה

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:  
מאיזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע ובקומה א', בהתאם לנספח בינוי.
  - קביעת בינוי לתוספת בקומה עלית גג, בהתאם לנספח בינוי.
  - קביעת בינוי לחפירת קומת מרתף במפלס -2.55, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-489.78 מ"ר (מתוכם 427.57 מ"ר שטחים עיקריים ו-62.21 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-2 מעל מפלס 0.00 ל-3 קומות מעל מפלס 0.00.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		427.57	+200.55	227.02	מ"ר	מגורים
		1	0	1	מס' יח"ד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור		1	מגורים ב'

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	406	מגורים ב'		100	406	איזור מגורים 5 מיוחד
100	406	סה"כ		100	406	סה"כ

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם יעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>מגורים לצורכי רווחה בלבד</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 0.00), ובקומה א' (מפלס +3.06), לשם הרחבת שטח מגורים הקיים, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</li> <li>• תותר הרחבת קומה עלית גג (מפלס +6.12), לשם הרחבת שטח מגורים הקיים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</li> <li>• תותר חפירת קומת המרתף במפלס -2.55, לשם הרחבת שטח מגורים הקיים בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1).</li> </ul>
<b>ב.</b>	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבני, מס' קומות מירבני, שטחי בנייה מירבניים, קווי בניין מירבניים.
<b>ג.</b>	קווי הבניין המרביים לתוספת הבניה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.
<b>ד.</b>	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
<b>ה.</b>	<p>סטיה ניכרת:</p> <p>גובה הבניה המירבני כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<b>ו.</b>	<p>עיצוב אדרכלי:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
<b>ז.</b>	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>

<p>2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון גינון ונטיעות.</p>	
<p>3). תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>	
<p>4). חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות 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 מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>5). פיתוח סביבתי:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ח. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6) חלחול מי נגר:</p> <p>ייתרו לפחות 25% 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	

ח.	היטל השבחה : א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ט.	טיפול בעצים בוגרים : העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
י.	חניה : מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
יא.	קולטי שמש על הגג : בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
יב.	גריסת פסולת בנייה ופינויה : באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
יג.	שילוט : לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטח"כ שטחי בניה					מעל מפלס לכניסה הקובעת		
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
	כמסומן בתשריט			1	3	8.80 מ' וכמפורט בנספח מס' 1.	45.49			120.63	489.78	62.21	131.23	0	296.34	406	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

- \*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- \*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.
- \*מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 0.00 כמצויין בנספח מס' 1.
- \* קומה 3 הינה קומה חלקית, שימוש החלל גג רעפים.

**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

**7.2 מימוש התוכנית**

לא רלוונטי



**8. חתימות**

תאריך: מספר תאגיד:	שם: עמותת בת מלך ח.פ. : 580270395	מגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: עמותת בת מלך ח.פ. : 580270395	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	שם: אירנה בדליאן תאגיד: שביט השקעות - אדרכלים ויזמים מסל: 0523815149	בעל עניין בקרקע

בת מלך  
 עמותת רשות מקומית  
 58-0270395

בת מלך  
 עמותת רשות מקומית  
 58-0270395

19/10/13