

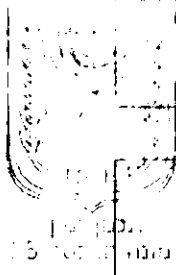
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

1000292335-1

תכנית מס' 101-0184325

דרך החורש 110 - רמות



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מ"מילד התכנון - מודול ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום _____ לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה כעונה אישור שר
 התכנית נקבעה כעונה אישור שר

בלי תשלום
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מהווה שינוי לתכניות החלות במקום ואלו הן :

תב"ע 2644

ת-רש"צ 5/27/5 שיכון ציבורי 1289/96

התכנית המוצעת בתב"ע זו, מבקשת לשנות את הייעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים בי וכמו כן להרוס מבנה מגורים קיים בן 2 יח' דיור ולבנות במקומו מבנה מגורים חדש (בן 2 יח' דיור אף הוא). המבנה כולל קומה תת קרקעית אחת ושתי קומות על קרקעיות.

הקומה התת קרקעית מיועדת ליח' דיור אחת, ולשטחי שירות שונים (תניה, מחסנים, חדרי טכניים, ממ"דים וכד').

התכנית מבקשת להגדיל את אחוזי הבנייה מ- 40% ל- 60% שטח עיקרי סה"כ.

כמו כן, התכנית מבקשת שינוי בקווי הבניין באופן נקודתי, משיקולים אדריכליים, בחזית קדמית ובחזית צידית ימנית.

התכנית מציעה לשמר את רוב העצים בתחומה, למעט אחד להעתקה וכמה, שאינם ראויים לשימור, לעקירה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית דרך החורש 110 - רמות

מספר התכנית 101-0184325

1.2 שטח התכנית 0.991 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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
 קואורדינטה X 218275
 קואורדינטה Y 635325

1.5.2 תיאור מקום רחוב החורש 110, המורדות הדרומיים של שכונת רמות בירושלים.

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	110	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30724	מוסדר	חלק	63	

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

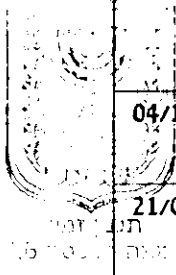
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2644	40
5/27/05	25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/12/1980	711	2677	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2644	ביטול	2644
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן			מטיו אהרן רוזנשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מטיו אהרן רוזנשטיין		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי *מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מס' קומות.	14/09/2016	מטיו אהרן רוזנשטיין	14/09/2016	1	1:100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	13/04/2015	ראובן אלסטר	18/11/2014		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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
dovehrman@me.com	02-5792667	076-5449991	26	(1)	ירושלים	פרטי		דב ארמן	פרטי	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב שאר ישוב 26, רמות, ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
dovehrman@me.com	02-5792667	076-5449991	26	(1)	ירושלים			דב ארמן	בעלים

(1) כתובת: רחוב שאר ישוב 26, רמות, י-ם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@mra.c o.il	02-6715332	02-6717142	3	(1)	ירושלים	מתי רוזנשיין אדריכלים בני"מ	89399	מטיו אהרן רוזנשיין	עורך ראשי	אדריכל

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596	02-6522294	68	כנפי נשרים) (2	ירושלים	מימד פוטוגרמטריה מדירות והנדסה בע"מ	502	ראובן אלסטר	מודד	מהנדס ומודד מוסמך

(1) כתובת: יד חרוצים 3, ירושלים.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הריסת מבנה מגורים קיים בן 2 יח' דיור ובניית מבנה מגורים חדש בן 2 יח' דיור במקומו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.

-קביעת מסי יח"ד ל-2.

-קביעת שטחי בניה בהיקף של 815.06מ"ר, מהם: 594.09 מ"ר שטח עיקרי + 220.97 מ"ר שטחי שירות (הכנוללים תניה ששיטחה- 165.68 מ"ר).

-קביעת מסי הקומות ל - 2 קומות מעל הקרקע + קומה תת קרקעית אחת -קביעת הוראות בינוי בגין בניית בניין חדש.

-קביעת קווי בנין חדשים.

-קביעת שלבי ביצוע להקמת מבנה חדש, כאמור.

-קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

-קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

-קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור ועקירה.

-קביעת הוראות לענין בניית גדר בחזית המגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.991
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י תב"ע 2644	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י תב"ע 2644	594.09		+197.69	396.4	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

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 כפומים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	991	100
סה"כ	991	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	988.59	100
סה"כ	988.59	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	338.37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</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>
ב	<p>בינוי ואו פיתוח</p> <p>א. קו הבנין עפ"י המסומן בתשריט. ב. בינוי 2 יחידות הדיור יתבצע בהינף אחד. ג. הגדר הפונה לרח' החורש תיבנה בהתאם לאופי הגדרות הקיימות ברחוב. גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ' ולא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הרחוב.</p>
ג	<p>חשמל</p> <p>לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד בשטח התכנית</p>
ד	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניין המסומן בתשריט בצהוב -מיועד להריסה, וייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעל הזכויות בתחום התכנית. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 ונספח מס' 1 הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. (מערכות בתוך גג הרעפים). ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. שלביות הביצוע בהוראות התכנית הינה מחייבת וכל סטיה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת.</p>

4.1	מגורים ב'
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבנייה תבוצע ברובה מאבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה וחלקה, ללא סיתות-אסורה. תהיה אפשרות לשלב חומרים נוספים כמו מתכת וזכוכית (ראה נספח בינוי).</p>
ח	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום התכנית.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים, יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. בגגות משופעים, יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 3. הפתרון התכנוני דורש אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייחסות יועץ תנועה מטעם העירייה, לעניין בטיחות יציאת כלי רכב מהחנייה. זאת בשל קיר גבול המגרש, הקיים בסמוך ליציאה מהחנייה.</p>
יא	<p>תשתיות</p> <p>תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה 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</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>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.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים, יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנעו מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל מתחת לפני הקרקע- יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות למקום מתאים שיאושר עפ"י דין ושייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>
<p>יב</p>	<p>עתיקות</p> <p>עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אסור לבצע באתר עתיקות כל עבודות בניה, סלילה, חפירה, הריסה וכדומה, אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.</p> <p>אם 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>יג</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט. כמו כן יבוצעו העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגנות, ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות.</p> <p>2. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק- במחלקת גנות.</p> <p>3. העצים לשימור המסומנים בתשריט - אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>חפירה ו/או שינוי מפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>4. תזמון וסוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני ההעתקה, יתבצע עפ"י מפרטים גנניים מקובלים ועפ"י קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע"י היזם.</p> <p>5. העצים המסומנים בתשריט לעקירה, ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, על פי כל דין. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:</p> <p>א. נטיעת עצים חלופיים בגודל 9/11, בגובה 5.5/4.5 מ' - בפיקוח האגרונום. ב. לפי הערך החלופי נציג מחלקת גנות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס. יש לקבל אישור פקיד היערות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לזונם	מספר יח"ד	הכסית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאלי שטח	שימוש	יעד		
								סה"כ שטחי בניה	220.97	88.24	505.85							
(2)	(2)	2	(1) 8.35	2	2	33.3	82.24	815.06	220.97	88.24	505.85	991	1	1			מגורים ב' / מגורים	
		1																
		2																



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

קו בניה (מטר)	שטח שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מגורים ב'	יעוד
קדמי (2)		1	1	מגורים	
אחורי (2)					

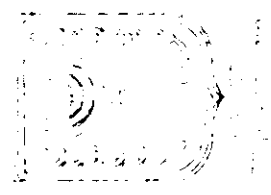
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
 * שטח החניה הינו 165.68 מ"ר.

ישטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים.
 (שטחי החניה והמחסנים יהיו במלואם בקומת המרתף בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
 (1) גובה שיא גג הרעפים הינו +8.35.

(2) כפי שמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
<p>1. חלחול מי נגר: ייתרו 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. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
6.2	היטל השבחה
<p>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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דב ארמן שם ומספר תאגיד: פרטי	סוג:	תאריך: 30-10-16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דב ארמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 30-10-16 חתימה:
עורך התכנית	שם: מטיו אהרן רוזנשיין שם ומספר תאגיד: מתי רוזנשיין אדריכלים בע"מ 514846880	סוג: עורך ראשי	תאריך: 14-11-16 חתימה:

מתי רוזנשיין
אדריכל
מ.ר. 89399

