

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0535542

תוספות בניה ברחוב יחזקאל קוטשר 53, שכונת רמות, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מס' התכנית 101-0535542, תוספת בניה ברחוב יחזקאל קוטשר 53, שכונת רמות, ירושלים.

תאור התכנית והרקע להגשתה

מדובר במבנה פרטי בגוש 30732, חלקה 29, ברחוב יחזקאל קוטשר, שכונת רמות 06, ירושלים. המבנה הקיים הינו בעל 2 קומות מעל קומת מרתף וחניה וגג רעפים.

רקע תכנוני:

בשנת 1990 אושרה תכנית 4192 המגדירה את היעוד לאזור מגורים 5. ב 1994 אושרה תכנית מס' 4192 א' המשנה את היעוד לאזור מגורים 5 מיוחד. בהמשך נפתחו שתי תכניות נוספות אשר מטרתן להכשיר את הבניה הקיימת בשטח. התכנית הראשונה נדחתה ע"י הועדה. התכנית השניה אושרה ע"י ועדה מקומית אך תהליך אישורה לא הסתיים מסיבות טכניות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל

קיימות עבירות בניה במבנה והן מיועדות בחלקן להכשרה ובחלקן להריסה או לאטימה. סה"כ מציעה התכנית כ-70 מ"ר להכשרה.

מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הינו בעל הנכס



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות בניה ברחוב יחזקאל קוטשר 53, שכונת רמות,
ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0535542 מספר התכנית

0.393 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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

217715 קואורדינאטה X

636835 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב יחזקאל קוטשר 53,

שכונת 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
	53	קוטשר יחזקאל	ירושלים

רמות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
11/07/1991	3025	3900	תכנית זו מחליפה את תכנית 4192.	החלפה	4192
09/01/1994	1528	4182	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/4192/א	החלפה	במ/4192/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי מזל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי מזל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי. מחייב לנושאים הבאים: אטימה, הריסה, גובה בניין מירבי, קווי בניין מירביים ומס' יח"ד.	12: 43 18/03/2019	טלי מזל לוי	17/03/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 42 19/03/2019	טלי מזל לוי	17/03/2019		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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב כהן			ירושלים	קוטשר יחזקאל	53	050-7492802		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי מזל לוי		טלי לוי אדריכלות	ירושלים	לוץ צארלס	306	02-5857145		talilevi@neto.net.il
	מודד	עומרי האני	1180		ירושלים	דרך שועפאט	1	02-6276585		aalawzi@yahoo.com
	אדריכל	יצחק מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס	47			yitzmold@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 והגבהת גג הרעפים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
קביעת תוספות בניה בקומת קרקע מפלס 0.00, ובקומה א' מפלס +3.12 לשם הרחבת יחידת הדיור.
קביעת בינוי לחפירת קומת מרתף במפלס -3.00, לשם הרחבת יחידת הדיור, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה בתחום התכנית.
5. הגבהת גג הרעפים הקיים ב 80 ס"מ.
6. קביעת השימושים בשטח למגורים.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה/אטימה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

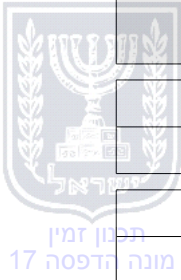
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	393	100
סה"כ	393	100

מצב מוצע

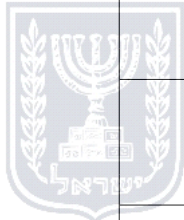
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	392.47	100
סה"כ	392.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומה התת קרקעית (מפלס 3.00-), בקומת הכניסה (מפלס 0.00), ובקומה עליונה (מפלס 3.00+), לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>	
סטיה ניכרת	ב
<p>1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל תוספת גובה מעבר לגובה זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים המפורטים בתשריט התכנית מחייבים. צימצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>4. הוראה מס' 4.1.2 ד' 3 להלן הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>	
עיצוב אדריכלי	ג
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ד
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הוא אטימת החלל במפלס 3.00-, כמסומן בנספח הבינוי בצבע אפור מלא ובשטח של 42 מ"ר.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	ה

4.1	מגורים א'
	<p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>
ו	<p>חניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הבינוי המיועד להריסה והמסומן בתשריט ובנספח הבינוי בקו צהוב, יהרס על ידי מגישי הבקשה להיתר, כחלק בלתי נפרד מביצוע התכנית.</p>
ח	<p>ניהול מי נגר יותרו 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
ט	<p>עתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת								
		סה"כ שטחי בניה	עיקרי						שרות							
(2)	2	2	2	(2)	1	35	72	282.46	12.35	24.05	246.06	393	יחזקאל קוטשר 53	1	מגורים א'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה הבניה המירבי הינו 808.31 מ' (גובה אבסולוטי) שהם 9.08 מ', כמופיע בנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17