

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1054543-101

תוספת בניה לבית דו משפחתי ברח' דרך החורש 60-62, 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 :

09/07/2024

לאשר את התוכנית

*Handwritten signature*

10/09/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005204050/310>

## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
שם תוכנית: תוספת בניה לבית דו משפחתי ברח' דרך החורש 62-60, ירושלים.  
גוש 30725, חלקה 43.  
מטרת התב"ע החדשה: תוספת בניה בקומות הקיימות, תוספת קומה לטובת מגורים ותוספת זכויות בניה בחלל גג רעפים קיים.  
2. רקע תכנוני לתכנית  
מדובר בבניין דו משפחתי שמתוכנן לפי תב"ע 2644, אזור מגורים 5 מיוחד, זכויות בניה 40%.  
הבנין נבנה לפי היתר בניה מס' 81/380 שאושר בתאריך 31.03.1983.  
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).  
בחלקה קיים בית דו משפחתי בן שתי קומות וחלל גג.  
יח"ד ברחוב דרך החורש 62 נמצאת בבעלותה של משפחת בר שלום.  
יח"ד ברחוב דרך החורש 60 נמצאת בבעלות מוסדות חינוך על שם מולא אור שרגא יזדי זי"ע (ע"ר).  
הבעלים הקודמים בנו תוספות בניה ללא היתר בניה לעבירות אלה במסלול היתר בניה 2021/113.  
תוספות הבניה שנבנו ע"י בעלים קודמים לא ניתן לאשר במסלול של היתר בניה. לפי תב"ע שחלה במקום 2644 לא נותרו אחוזי בניה לא מנוצלים. הדרך להכשרת עבירות אלה, רק במסלול של תב"ע חדשה.  
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגישי התכנית הוא בעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה לבית דו משפחתי ברח' דרך החורש 60-62, ירושלים.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-1054543 מספר התכנית

0.730 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218725 קואורדינאטה X

635075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים רמות, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך החורש	62	
ירושלים	דרך החורש	60	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30725	מוסדר	חלק	43	

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

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית מק/ 5022 /א. הוראות תכנית מק/ 5022 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 /א
04/12/1980		711	2677	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2644 בתחומה.	החלפה	2644
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/ 5166



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר קומות והריסה	14: 58 04/08/2024	דוד בלצקי	14/04/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 01 14/04/2022	דוד בלצקי	10/04/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים	10: 12 05/08/2024	אדיר אלוס	14/04/2022	15	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
בעלים	פרטי	משה בר שלום			ירושלים	דרך החורש	62	050-5300641		o-shalom@zahav.net.il
בעלים	פרטי	משה בר שלום		מוסדות חינוך על שם מולא אור שרגא יזדי זי"ע (ע"ר)	ירושלים	דרך החורש	62	050-5300641		o-shalom@zahav.net.il

**1.8.2 יזם****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	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@nevision.net.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		"אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ"	חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adironof.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תוספת בניה לבית דו משפחתי ברח' דרך החורש 60-62, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת הוראות בניה:
  - א. תוספת בניה בקומות הקיימות.
  - ב. תוספת בניה חדשה עם חלל גג רעפים
  4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
  5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
  7. קביעת הוראות בגין הריסה
  8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 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

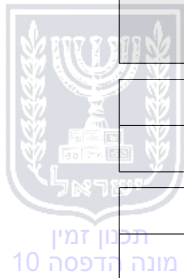
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	730	100
סה"כ	730	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	729.34	100
סה"כ	729.34	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי</b> תותר תוספת בניה לבית דו משפחתי ברח' דרך החורש 62-60, ירושלים.
ב	<b>הריסות ופינויים</b> הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
ג	<b>סטיה ניכרת</b> 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002). 2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. השימוש המותר בתחום התכנית הינו למגורים בלבד, כל שימוש אחר יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002). 5. בתחום החלקה יותרו 2 יח"ד בלבד. תוספת יח"ד או פיצול יח"ד קיימות או לחילופין איחוד 2 יח"ד ליחידה אחת, יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב ב 2002)
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	<b>קולטי שמש על הגג</b> 1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ו	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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

4.1	מגורים א'
	<p>קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>
ז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט.                      ב. העצים המסומנים בתשריט באדום הינם עצים המיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה כלשהיא בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 15% 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>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת												
						223.7	6.5			217.2	730	דרך החורש 60	1	מגורים	אי'	
						214.3	6.5			207.8	730	דרך החורש 62	1	מגורים	אי'	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10.17	2	32.44	438	13		425	730	סה"כ	1	<סך הכל>	אי'

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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10