

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1074418

הרחבת שתי יח"ד בבנין קיים, רח' קויפמן 6, 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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 11 בגוש 30730, רחוב קויפמן יחזקאל 6, שכונת רמות, ירושלים, הבנין הקיים הוא בן 3 קומות מעל מפלס הכניסה ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה (בנין מדורג).
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 5503, אזור מגורים מיוחד, בו אושרו הרחבות יח"ד קיימות.
- יצויין כי בתקנון הבית המשותף הופרד הרכוש המשותף לפי מבנים.
- בתכנית זו מוצעות הרחבות לשתי דירות בקומה 1- (מפלס +2.80). חלק מהתוספות המוצעות הם הכשרת עבירה.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין המקורי נבנה עפ"י היתר 83/202.00. בשנת 2001 אושרה תכנית 5503 להרחבת יח"ד, והוצאו מס' היתרים לתוספות בניה עפ"י התכנית הנ"ל. הוצאו בנוסף גם היתרים שכללו הקלות, כגון: הוספת ממדי"ם ומחסנים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, תוספות קיימות ללא היתר מסומנות בהתאם להכשרה/הריסה.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית:

- מגישי התכנית הם בעלי יח"ד בבנין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת שתי יח"ד בבנין קיים, רח' קויפמן 6, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1074418 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.369 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

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

218405 קואורדינאטה X

635885 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכי' רמות, רח' קויפמן 6, 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
	6	קויפמן יחזקאל	ירושלים

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30730	לא מוסדר	חלק		11

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

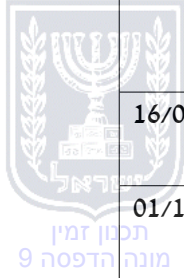
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62.	687	1586		16/07/1959
5503	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5503 ממשיכות לחול.	5028	291		01/11/2001
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 39 02/03/2023	אוריה שוחט	02/03/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		18: 43 02/03/2023	אוריה שוחט	02/03/2023	1	1: 250	רקע	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	גייל מילר			ירושלים	קויפמן יחזקאל	6	02-5868575		d5002079@ gmail.com

**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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	02-5819663		c0527610822 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 שתי יח"ד קיימות בבנין ברח' קויפמן 6, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות במפלס 2.80- לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעת ל-1664.84 מ"ר, מתוכם 1497.31 מ"ר שטחים עיקריים ו-167.53 מ"ר שטחי שרות.

2.2.4 קביעת קווי בנין לתוספות הבניה.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

2.2.6 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



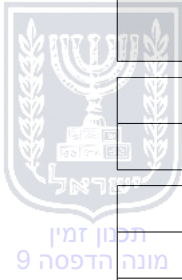
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
חניה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,369	מגורים מיוחד
100	1,369	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,369.31	מגורים ב'
100	1,369.31	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. תותרנה תוספות בניה במפלס 2.80- שבבנין ברח' קויפמן 6 לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות בו, תכנון זמין מונה הדפסה 9</p> <p>בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. קוי הבנין המירביים בשטח התכנית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>3. מס' יח"ד המירבי בבנין יהא 12 יח"ד כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המבוקשות בתכנית זו ולהבטחת המצוין לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנין המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יח"ד המירבי בתכנית הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>כמאושר בתכניות 5503 ו-2789.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בצמדי קווים מקבילים בצבע צהוב בהיר הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי וממשיכות לחול עליו הוראות תכנית מס' 5503 לגבי שטחים עם זכות מעבר לצבור בשטח פרטי, ללא שינוי.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.                      4. תיאום עם מפקדת הג"א.                      5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p>	
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>                      חלקי המבנים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בהם ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה.</p>	ח



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)	3	8.4 (1)	12	121.6	1664.84	140.57	938.51	26.96	558.8	1369	1	מגורים	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג.
- (2) בהיתר 16/195.1 אושר ממ"ד ומחסן בקומה 5-.
- (3) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 פסולת בניין

- 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.

### 6.2 הנחיות מיוחדות

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

