

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1094093

תוספת בניה להרחבת דירה ברח' שלמה דרוק מס' 66, ירושלים

ירושלים

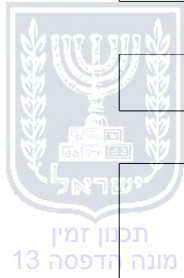
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005227710/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית ברח' הרב זלמן שנאור דרוק 66 , בשכונת רמת שלמה .
גוש 30563 חלקה 136
אושרה תכנית 14000 א המבקשת הרחבות בניה לדירות בשכונה .
תכנית זו מבקשת הרחבות לדירה מס' 3 , בקומת הקרקע על חשבון החניות ותכנון חניות חדשות בשטח המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
תוספת בניה להרחבת דירה ברח' שלמה דרוק מס' 66, ירושלים	

מספר התכנית	101-1094093
-------------	-------------

שטח התכנית	0.838 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (14), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

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

קואורדינאטה X

220664

קואורדינאטה Y

635721

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרוק שלמה זלמן	66	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30563	מוסדר	חלק	136	

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 את תכנית המתאר המקומית לירושלים	687	1586		16/07/1959

הערה לטבלה:

תוכנית זו משנה את תכנית 14000 א', תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 14000 א. הוראות תכנית 14000 א תחולנה על תכנית זו. **מונה הדפסה 13**



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבירם בוטבול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבירם בוטבול		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		12/02/2024	אבירם בוטבול	12: 39 12/02/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/07/2023	אבירם בוטבול	17: 17 25/07/2023		לא

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	תמר אמיתי			ירושלים	דרוק שלמה זלמן	66			jkamil@013.net

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
	עורך ראשי	אבירם בוטבול	00109290		ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

קביעת הוראות להסבת שטח חניה קיים בקומת הקרקע לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה. רח' שלמה דרוק מס' 66.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. שינוי במערך יעודי הקרקע מאיזור מגורים לאיזור מגורים ב'.

2.2.2. קביעת הוראות להסבת שטח חניה קיימת בקומת קרקע לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

2.2.3. קביעת הוראות להזזת חניות שבוטלו בקומת הקרקע למקום אחר באותה הקומה בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.4. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.5. הגדלת שטחי הבניה בשטח

2.2.6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.2.9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	838	100
סה"כ	838	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	838.4	100
סה"כ	838.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר באיזור מגורים בתכנית 14000 א'
4.1.2	הוראות
א	בינוי תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן : 1. תותר הסבת שטח חניות קיימות בקומת קרקע (מפלס 0.00) לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח. 2. תותר הזזת החניות שבוטלו למקום אחר באותו המפלס בו היו קיימות (מפלס 0.00) בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.
ב	בינוי מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים.
ג	בינוי קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ד	בינוי זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה	בינוי מספר יחידות הדיור בבניין יהיה 7 יחידות דיור . מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ו	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ז	עיצוב אדריכלי - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. - הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה. - העיצוב האדריכלי (במעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל מבנה ויקבע עפ"י היתר בניה

4.1

מגורים ב'

ראשון שינתן.

ח

תנאים למתן היתרי בניה

1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
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 תמכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיטון ונסיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב/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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. חיזוק מבנים- תמ"א 38: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית אשר עלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר מודגש בזאת כי לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל ולשביעות רצון האגף.
6. תנאי למתן היתר בניה או יהא קבלת אישור מחלקת אחזקה לכל פרטי האבן מודגש בזאת כי לא תנתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים לאשור מחלקת הגנות מודגש בזאת כי לא תנתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף.
8. תנאי למתן היתר בניה ו/או טפס 4/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2(ה') רישום הערת אזהרה 4.1.2(ט') (דרכים וחניות), 4.1.2(יא') (עצים בוגרים לשימור)

ט

דרכים וחניות

1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.
2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה -הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

י

הריסות ופינויים

- חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

מגורים ב'	4.1
שמירה על עצים בוגרים 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיעדים לשימור , ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא יינתן טופס 4 או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה לשם הבטחת ביצוע המפורט.	יא
הנחיות מיוחדות כל יתר הוראות תכנית 14000 א' שלא שונו במפורש בהוראות תכנית 1094093 זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.	יב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 4	(1) 15.4	7				297	1029.11	838	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) בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) שטח מרפסת זיז שאינו מוצא במניין חישובי השטחים מכוח תקנות חישובי השטחים. מכוח תקנות חישוב שטחי מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות מיוחדות**

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.

6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 עתיקות

עפ"י 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.

6.5 ניהול מי נגר

החדרת מי נגר ומי נקז לתת הקרקע -יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מיט נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע התחומי תא השטח. השטחים חדירי המים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה המוצעת בתכנית זו תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	
2	בנוסף למפורט לגבי תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, שלביות הביצוע הקבועה בתכנית 14000א' ממשיכה לחול לגבי כל יתר תוספות הבניה המאושרות בשטח.	

7.2 מימוש התכנית

ל"ר

