

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1121326

הוספת קומת מרתף ובניה בקומת קרקע לצורך הרחבת דירות ברח' דרוק 81

ירושלים

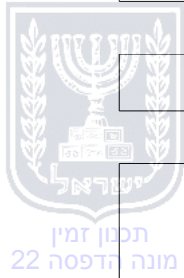
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005244740/310>

דברי הסבר לתכנית

תוספות בניה - הרחבה לדירות והוספת קומת מרתף
מדובר בבניין על חלקה 34 בגוש 30565 רח שלמה זלמן דרוק -81, בשכונת רמת שלמה, ירושלים. התב"ע
התקפה הינה תכנית 14000 א' אשר אושרה בשנת 2016, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים.
בבניין קיימות היום 4 קומות מעל מפלס הקרקע, סה"כ 8 יח"ד.
התוכנית מציעה תוספת קומה חדשה מתחת למפלס 0.00 והנמכת החצר לצורך אוורור הקומה החדשה
וכן תוספת בניה בקומת הקרקע להרחבת דירות ו1 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת קומת מרתף ובניה בקומת קרקע לצורך הרחבת דירות ברח' דרוק 81

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1121326

1.2 שטח התכנית 0.740 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (14), 62א (א) (4), 62א (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	220619
קואורדינאטה Y	635754

1.5.2 תיאור מקום

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	דרוק שלמה זלמן	81	

שכונה רמת שלמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30565	מוסדר	חלק	34	

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

הערה לטבלה:

התוכנית הנ"ל מחליפה את תוכנית 14000 א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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				שרה זרביב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שרה זרביב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/11/2023	מאליק בדיר	15: 25 27/11/2023	מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	27/11/2023	שרה זרביב	15: 05 27/11/2023	נספח בינוי	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	אור מוטי ארבס			ירושלים	דרוק שלמה זלמן	81	053-8788894		arbeson@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אור מוטי ארבס			ירושלים	דרוק שלמה זלמן	81			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שרה זרביב	22572855		בני ברק	הרב לנדא יעקב	11	052-7129911		tamar9911.2@gmail.com
	מודד	מאליק בדיר	1408		ירושלים	הרב חדש מאיר	8	052-7129911		tamar9911.2@gmail.com
	מתכנן	תמר חכמון	23852027	חכמון אדריכלות	ירושלים	הרב חדש מאיר	8	052-7129911		tamar9911@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

חפירת קומת מרתף ותוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבות יח"ד קיימות ברחוב שלמה זלמן דרוק מס' 81

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הבינוים הבאים השטח:

1. חפירת קומת מרתף לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמעליה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2. תוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבות יח"ד קיימות באותה הקומה הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

ב. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

ד. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	740.35	100
סה"כ	740.35	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	740.35	100
סה"כ	740.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תותר חפירת קומת מרתף (במפלס -2.86) לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמעליה. הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1. 2. תותר תוספת בניה בקומת קרקע (מפלס +0.00) לשם הרחבות יח"ד קיימות באותה הקומה והכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
ב	הוראות פיתוח 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.
ג	הוראות פיתוח מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ד	הריסות ופינויים תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות להריסה בנספח הבינוי ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.
ה	סטיה ניכרת מס' יח"ד המרבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת בתוכנית) התשסב 2002
ו	עיצוב אדריכלי א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. ב. גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.20 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט. ג. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה הראשון שינתן. ד. מודגש בזאת כי לא תותר בניה על עמודים.
ז	קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום
ח	זכויות בניה מאושרות זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

4.1	מגורים
ט	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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 וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. תנאי למתן תעודת גמר ו או כל תעודת אכלוס אחרת יהיו נטענת שלושה עצים בוגרים בעלי ערכיות בתחום תא שטח מס' 1 בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של תא השטח הכל בתאום עם האגף לשיפור פני העיר 5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים: רישום הערת אזהרה לפי סעיף(4.1.2. ג')



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט								
צידי	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 15	8	0	224.2	364.8	1089.2	740	רחוב שלמה זלמן דרוק 81 ירושלים	1	מגורים	מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	(1) 3											

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:

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 בתוכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

מודגש בזאת כי לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.
(2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

ייוותרו 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).

6.2**פסולת בניין**

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות - התש"ל ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע עבור תוספות הבניה המסומנות בצבע ירוק בנספח הבינוי המאושרות מכוח תכנית 14000 א' כמפורט להלן: א. הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד, ללא תלות ביחידת דיור אחרת ב. בחזיתות מדורגות - בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יח"ד דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחדת דיור אחרת. ג. בחזיתות שאינן מדורגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ד. תותר הקמה של מרפסת לכל יחידת דיור, בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות דיור של אותה יחידת דיור. ה. תותר הקמת תוספת בניה בחללים קיימים בנפרד מההרחבות האחרות.	
2	תוספת הבניה המוצעות מכוח תכנית 1121326 זו ניתן שיבנו בהינף אחד ונפרד עבור כל יח"ד	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי