

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 8789

תוספת קומת מרתף, רח' ראובן שרי 3, רמות

ירושלים.

מחוז

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

מרחב תכנון מקומי – ירושלים.

מרחב תכנון מקומי

14. 07. 2007

תוכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

נתקבל

תיק מס' _____

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מוגשת על מנת לבקש תוספת בניה בקומת מרתף שתשמש למגורים עבור אביו של בעל הבית מר יצחק סימן טוב, אביו הוא אדם מבוגר מאוד, נכה צה"ל, שאינו מסוגל לגור לבד ולכן גר אצל בנו, אך סובל מאוד מרעש ודרוש לו מאוד פרטיות, על מנת לשפר את הרגשתו על כך שהוא כבר לא כ"כ אדם עצמאי. משום כך רוצה בנו מר יצחק סימן טוב להשקיע סכום כסף גדול על מנת לחפור מתחת לביתו ולבנות יחידת דיור קטנה בשביל לשמור על כבודו של אביו, ולכן מבקש גם כניסה נפרדת, כדי שלאביו יהיה גישה עצמאית לביתו מבלי לעבור בכל פעם דרך דירת בנו. ניתן לצרף (לפי הצורך) מסמכים רפואיים לשם הוכחת מצבו הגופני של אביו.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים**תכנית מס' 8789****1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת קומת מרתף, רח' ראובן שרי 3, רמות.	1.1 שם התכנית
535 מ"ר.	1.2 שטח התכנית
הפקדה	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה
12/4/08	תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד
• ועדה מחוזית	וחלוקה
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
1.5 מקום התכנית	

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב
מזרח – Yקואורדינטה דרום
צפון – X

רח' ראובן שרי 3 רמות 06 ירושלים.

1.5.2 תאור מקום

ירושלים רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

• חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים ישוב
רמות 06 שכונה
רח' ראובן שרי רחוב
3 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30732	• מוסדר	• חלק מהגוש	140	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
4192 א'	140.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4192 א'	• שינוי	תוכנית זו משנה את אחוזי הבניה מתוכנית קודמת, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	ל"ר	ל"ר

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	ל"ר	12	ל"ר	12/4/08	אילן אפרת	ו. מחוזית	
תשריט התכנית	• מחייב	1:250	ל"ר	1	12/4/08	אילן אפרת	ו. מחוזית	
נספח בינוי	• מנחה – כשקו בניין, גובה ומס' יחידים הינם מחייבים	1:100	ל"ר	1	12/4/08	אילן אפרת	ו. מחוזית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	רח' ראובן שרי 3 רמות 06, ירושלים	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	-	סימן טוב יצחק	053366050	-	ל"ר			02-5710508			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	רח' יפו 216, י-ם	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	מדינת ישראל			02-5318888			
• חוכרים	ל"ר	סימן טוב יצחק	053366050	ל"ר	ל"ר	רח' ראובן שרי 3, רמות 06, י-ם		02-5710508			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-6734030	רח' יהודה 14 י-ם	לי"ר	08176	0505941		אילן אפרת	אדריכל
	02-5711267		0508733660	רח' אצ"ג 28 י-ם	לי"ר	19336	05450023-6		דוד לוי	מחנך
			02-5816642	ת.ד. 1395 י-ם 91013	לי"ר	322			יעקב סומך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המחוזית.	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים.

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 קומת מרתף לצורי מגורים,

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף במפלס : -2.85.
- ב. קביעת תוספת שטחי בנייה של 86 מ"ר שטחים עיקריים.
- ג. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'3.
- ד. קביעת קווי בניין.
- ה. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- ו. קביעת תנאים והוראות בינוי, למתן היתר בנייה.
- ז. קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	0.535		
מגורים – מספר יח"ד	1		
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	347 (מתוכנן 261 מ"ר שטחים מאושרים)	86	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		-
מגורים א' 3.	1	-

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א' 3.
4.1.1	שימושים
א,	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי יותר בניינים הבאים בשטח: א. תוספת קומת מרתף במפלס: 2.85 - בשטח של 86 מ"ר.
ב.	בינוי ופיתוח כל התוספת החדשה תצופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, כדוגמת הבניין הקיים, בניהיה באבן נסורה אסורה.
ג.	מגבלת בניה בגובה לא תותר תוספת בניה לגובה.
ד.	סטיה ניכרת א. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה יחידת דיור אחת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה. ב. לא תותר כל שינוי בקווי הבניין ו/או תוספת גובה, בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. ג. התקנת כניסה נפרדת לקומת המרתף שלא דרך הבית הקיים, תחשב כסטיה ניכרת לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002
ה.	מדרגות להריסה המדרגות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ו.	תנאים למתן היתר בניה 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. 3. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, וחזיתות, תכנון וחניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, יון מיקום יחידות מיוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן התרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 4. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כ עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין וסמוך למקרקעין. כ מערכות התשתית שבתחום התכנית כול חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (מעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים הם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. תכנון וביצוע פתרונות תשתית חשמל, מים וביוב כחלק ממערך התשתיות של הבית הקיים. 6. כל הבניה המוצעת תיבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מספר קומות	מספר קומות									שטחי בניה כ"כ	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שדות	עיקרי שדות			
7.2	2	1	6.5	3.5	3.2	8.5 מ'		1	32%	65%	346.89	86		260.89	535	1	מגורים 3/א
אחורי																	

6. הוראות נוספות**6.1 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 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבון.

6.3 חניה:

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

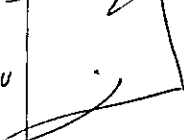
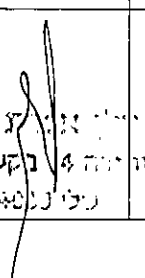
זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	חותמת :	ועדה מקומית
	חותמת :	ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	חותמת :	ועדה מקומית
	חותמת :	ועדה מחוזית
שם :	חותמת :	שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30.05.2010		ל"ר	053366050	סימן טוב יצחק	מגיש התכנית
30.05.2010				ל"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			053366050	מדינת ישראל סימן טוב יצחק	בעלי עניין בקרקע
30.05.2010	 אילן אפרת - אדריכל ת.ד. 4 בקעת ירחניש טל. 052-3450000	ל"ר	0505941	אילן אפרת	עורך התכנית

