

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

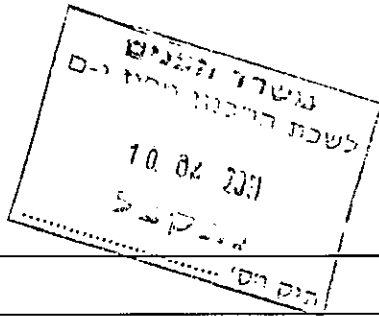
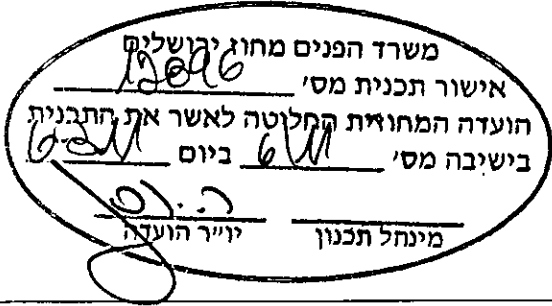
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12896

שם תוכנית: הרחבות יח"ד ברח' ישראל בן-זאב 8-רמות, ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

הבנין שברחי ישראל בן זאב 8 - רמות, נשוא התבע המוצעת מס' 12896, כולל 6 יח"ד מדורגות דו-קומתיות כ"א, שטח עיקרי למגורים ובנוסף אפשרות בניית מחסן בשטח 9.80 מ"ר לכל יח"ד ע"פי תכנית המתאר לירושלים. התכנית המוצעת מרחיבה את קומות הקרקע של כ"א מהדירות, ומרפסות גג על חלק מהגגות הנוצרים מתוספות הבניה המוצעות. תכניות הרחבות יח"ד במתכונת דומה, אושרו במתחמים דומים והסמוכים, במסגרת תכנית 5503, רחי' שלום סיוון רמות ואחרים. קיימת חריגת בניה ויש הליך משפטי. חריגת הבניה מוסדרת במסגרת תכנית זו. מגישת התכנית, עידית מרקוביץ, בעלת ענין בקרקע בסטטוס של חוכרת מ-מ.מ.י.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות יח"ד ברח' ישראל בן-זאב 8, רמות, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

12896

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

20.3.2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית 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 התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 635/960

קואורדינטה Y 218/225

ירושלים, שכונת רמות, בין הרחובות:
גריברג חיים, לישראל בן-זאב

ירושלים

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

ירושלים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

רמות

שכונה

ישראל בן-זאב

רחוב

8

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30730	לא מוסדר	חלק מהגוש		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2789 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2789 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 2757	שנה עברית: כה תשרי תשמ"ב שנה לועזית 23.10.1981
3191 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3191 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 3736	שנה עברית: ל' אב תשנ"ז שנה לועזית 2.9.1997
5503 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5503 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 5028	שנה עברית: טו חשוון תשס"ב שנה לועזית 1.11.2001
6848 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6848 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 4967	שנה עברית: ו' אדר תשס"א שנה לועזית 1.03.2001
5022 מעליות	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022. הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב ניסן תשנ"ו שנה לועזית 22.03.1996
5166/ב חניה	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו' שבט התשי"ע שנה לועזית 21.01.10

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדריכל רוגיה ברחון	20.3.11	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדריכל רוגיה ברחון	20.3.11	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מחוזית	אדריכל רוגיה ברחון	20.3.11	1	ל"ר	1:100	מחייב * כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	וועדה מחוזית	אדריכל רוגיה ברחון	20.3.11	ל"ר	7	ל"ר	מחייב	נספח וסקר עצים (נספח מס' 2)

* הנספח מחייב לעניין גובה בניה, מספר קומות, קווי בנין, ומספר יח"ד.

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

גוש/ תלקח(י) 7/30730	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	עדיית מרקוביץ	מקצוע / תואר
	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	עדיית מרקוביץ	מקצוע / תואר
				02-5004381	רח' ישראל בן-זאב 8 רמת, ירושלים	-	רשות מקומית	-	054930433				-

יזם במועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' יפן 216 ירושלים		מדינת ישראל	53351581		כתן יהודה		•
				רח' ישראל בן-זאב 8 ים			54910773		כתן אסנת פרוח		
				- "			0149694		אריאל נחום		•
				- "			0829283		אריאל רות חנה		
				- "			0715359		כתן יוסף		
				- "			01095611		כתן לאה נומיה		
				- "			054930433		מרקוביץ עידית		
				- "			200266708		מרקוביץ ליאורה		
				- "			305677270		מרקוביץ בתיה ציפורה		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
RogerZis@yahoo.com	02-5373622	0507331993	02-5378521	רח' זכרון יעקב 17 ים		מדינת ישראל	27206	63509434	רוגיה ברהון	אדרכל	•	עורך ראשי
	02-9910093	0544684994	02-9910093	רח' זכרון יעקב 17 ים		מדינת ישראל	1112	317729465	ירי סלונין	מודד	•	מודד

24/03/2011

עמוד 7 מתוך 18

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

"הרחבת יח"ד בבניין מגורים"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 - שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים א'.

2.2.2 - הגדלת שטחי הבניה להרחבת יח"ד קיימות.

2.2.3 - הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-978 מ"ר מתוכם 850 מ"ר

שטחים עיקריים ו 128 מ"ר שטחי שירות.

2.2.4 - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.5 - קביעת הוראות בגין עצים לשימור, לעקירה, להעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.225
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י תבע	850		+101	749	מ"ר	מגורים
ע"פי היתר	6		-	6	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	חניה פרטית	זיקת מעבר להולכי רגל	עצים לשימור/ ולעקירה/ להעתקה
מגורים א'	01	01	01	01

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:	מגורים א'
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	<u>עיצוב אדריכלי</u>	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ב.	<u>תנאים למתן היתר</u>	<ul style="list-style-type: none"> • תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. • תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. • הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.
ג.	<u>רשות העתיקות</u>	<ul style="list-style-type: none"> • על פי 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.
ד.	<u>היטל השבחה</u>	<ul style="list-style-type: none"> * הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. * לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ה	<u>פסולת בניה</u>	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשריד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים

ואגרות) התש"ל 1970.		
תא השטח החדש כמסומן בתשריט תכנית זו לא ירשם כמגרש חדש/חלקה חדשה אלא יהיה חלק מחלקה 7 בשלמותה גם לאחר אישור תכנית זו.	<u>רישום</u>	ו.)

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות	מתחת לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר) *	מספר יח"י	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת			
ציד- ציד- שמאלי אחווי	ציד- ציד- קדמי	מתחת לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר) *	מספר יח"י	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת	גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
כמסומן בתשריט	1	4	11.40	6	80	978	119	9	850	1225	1	מגורים א'	

* גובה המבנה ומספר הקומות הינו בבניה מודולרית כמסומן בנספח הבינוי.

הערך: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות**6.1. זיקת הנאה:**

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא הגבלה כלשהי.
- ב. שטח זה יפותח כמעבר רגלי עלידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשח.
- ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח ועל חשבונם בלבד.

6.2. סטייה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. מס' יחידות הדיר המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.3. חיזוק מבנים – תמ"א 38

- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:
- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- (2) על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.

6.4. חלחול מי נגר.

ייתרו לפחות 25% 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).

6.5. חניה

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

6.6. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח העצים, לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3מ. מהיקף גזעי העצים.
- ד. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

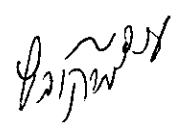
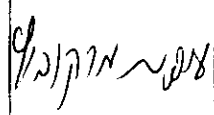
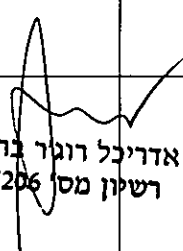
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

כל תוספת בניה הצמודה לדירה תוכל להתבצע ללא קשר להרחבות של הדירות האחרות ובתנאי שיבוצע גם גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, או עם איטומים ושיפועים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.3.11			054930433	עידית מרקוביץ	מגיש התוכנית
20.3.11		מדינת ישראל	53351581 54910773 0149694 0829283 0715359 01095611 054930433	כהן יהודה כהן אסנת פרתה אריאלי נחום אריאלי רות חנה כהן יוסף כהן לאה נופיה מרקוביץ עידית	בעלי עניין בקרע
20.3.11			200266708 305677270 63509434	מרקוביץ ליאורה מרקוביץ בתיה ציפורה אדריכל רוגיה ברהון	עורך התכנית