

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10324 א'

שם תוכנית: הרחבות זיור ברח' מנדלסון 7, רמות, ירושלים

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית</p> <p>29.04.2012</p> <p>נתקבל תיק מס' _____</p>	

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>_____ / _____ תאריך / יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מושתת על יציב העליון הקרקע. מוצעות תוספת קומת ארבעת תוספות בנייה בקומה עליונה במפלס +2.00 ותוספת ארבעות פנימיות לבית מאופיינת בת ציפה ו. עם 2 קומות מעל קרקע. שני צדדי על פרוט! הכל לשם הפחתת יחיד והכשרת עבירות בנייה יש הליכים משפטיים באין סליפת מרפסת קטנה בקומה א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות דיור ברח' מנדלסון 7, רמות, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

10324 א

מספר התוכנית

0.281 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

10/04/2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

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 217/795
קואורדינטה Y 636/060

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: רמות**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים

יישוב שכונה רחוב מספר בית
רמות מנדלסון 7

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30710	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	65	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 -	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות שנקבעו בתכנית מס' 62.	י.פ. 281	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
4284 -	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות שנקבעו בתכנית מס' 4284.	י.פ. 4247	שנה לועזית: 18/09/1994
5166 ב' -	כפיפות	ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5166 ב' ממשיכות לחול.	י.פ. 6052	שנה לועזית: 21.01.2010
5022 -	כפיפות	ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5022 ממשיכות לחול.	י.פ. 4393	שנה לועזית: 22.03.1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	10/04/2012	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	10/04/2012	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	10/04/2012	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כאשר התונים הבאים מחייבים: מס' יח"ד מירבני, גובה בניה מירבני, מס' קומות מירבני, שטחי בנייה מירבנים, קווי בניין מירבנים.	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-5863726	רח' מנדלסון 7 ירושלים				058776329 023924244	יצחק גרבי אורית גרבי	—

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-5863726	רח' מנדלסון 7 ירושלים			058776329 023924244		יצחק גרבי אורית גרבי	

1.8.3 יזם בפועל

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
shavitiz@013.net	02-5700791	815149-052	02-5700791	רח' ברקת 65 מבשרת ציון		שניט השקעות – משרד אדריכלים וזמלם	82020	311940266	אירנה ברליאן	ארכיטקטורה תואר II	
murch@bezeqint.net	08-02-6797852 8551173	054389292	08-8551173	רח' הצמאות 16/35 אשדוד		מורד מוסמך	959	307040618	אלכס מורטוב	מורד מוסמך	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 שטח מגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
ממגורים 5 מיוחד למגורים א'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות מרתף, קרקע, ו-א' לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהן, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לחפירת קומת מרתף במפלס -3.70, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 228.52 מ"ר.
- 2.2.5 קביעת השימושים בשטח למגורים.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.281
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	228.52		+77.12	151.40	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה יחידת דיור 1.</p> <p>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.</p>
ב.	<p style="text-align: right;">סטיה ניכרת:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן בנספח מס' 1 להריסה תהא סטיה ניכרת.
ג.	<p style="text-align: right;">עיצוב אדרכלי:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד.	<p style="text-align: right;">תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון גינון ונטיעות.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>

<p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>	
<p>4. תנאי למתן היתר בניה לקומת המרתף יהיה עמידה בתקנות הענין אורור חדרים בתאום עם המחלקה לאיכות סביבה.</p>	
<p>5. חיזוק מבנים – תמ"א 38:</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>6. פיתוח סביבתי:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינן ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>7) חלחול מי נגר – תמ"א 34:</p> <p>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).</p>	
<p>ה. היטל השבחה:</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

ז.	<p>שמירה על בעצים בוגרים :</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והביה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
ז.	<p>גריסת פסולת בנייה ופינויה :</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ח.	<p>גדר להריסה :</p> <p>הגדר המסומנת להריסה בנספח מס' 1, תיהרס כתנאי למתן תוקף התוכנית, ע"י בעלי הזכויות בקרקע.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צמימות לזונם (נטי)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל מפלס לפניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-קדמי	מתחת	מעל						סה"כ שטחי בניה	שדות	עיקרי	שדות				עיקרי
כמסומן בתשריט			1	2	כמסומן בנספח 1.1	38.50	3.56	1	81.32	228.52	0	40.80	0	187.72	281	1	מגורים א'

הערות לטבלה:

1* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

2* מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 0.00 כמצויין בנספח מס' 1.

3* במידה והמקלט לא מאושר ע"י הג"א לעת מתן היתר בניה, שטח הממ"ד יגרע מהשטח העיקרי שתוסף לה ע"פ תב"ע זו.

10/04/2012

תכנית מס' 10324 N

עמוד 14 מתוך 16

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

<p>תאריך: 20/4/12 מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <i>GC</i> <i>XC</i></p>	<p>שם: ג'דבי יצחק ג'רבי אורית</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 20/4/12 מספר תאגיד:</p>		<p>שם: אירנה בדליאן</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלוונטי</p>
<p>תאריך: 24/4/12</p>		<p>חתימה: <i>GC</i> <i>XC</i></p>	<p>שם: ג'דבי יצחק ג'רבי אורית</p>

שביט השקעות
שם: אירנה בדליאן
תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלוונטי
מספר תאגיד: 5202
חתימה: *GC*
XC
טל: 523815149
רח' ברקת 65 מגשורת (תושבת)
א. חתומה: יכנס ג'דבי יצחק

עורך התוכנית
שם: אירנה בדליאן
תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלוונטי
מספר תאגיד: 5202
שביט השקעות - אדרכלים ויזמים