

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8880 א'

שם תוכנית: הרחבות יח"ד ברח' פרופס 13-18, רמות, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף הפקדה

Table with 2 columns: מתן תוקף, הפקדה. The cells are currently empty.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 25.8.13
לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 28.8.13
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

מוצעות תוספות בנייה ל-6 בתיים משופים. כל אחת בת 2 קומות מעל קרקע
 ומתל אשם הכשרת עבירות בנייה שקיימות בביתים מס' 15 ו-16 והפחת
 ציור אכל הביתים. מוצעות תוספות בנייה בקומות כניסה ומיפסות פתוחות
 מעל כל התוספות המוצעות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות יח"ד ברח' פרופס 13-18, רמות,
ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

8880 א'

מספר התוכנית

1900 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

16/09/2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
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 218/650
קואורדינטה Y 655/665

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, רמות**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים
שכונה רמות
רחוב פרופס
מספר בית 13-18יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30733	מוסדר	חלק מהגוש	10	

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 כחלקות

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		י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2622 ב'	ביטול		י.פ. 3642	28/03/1989
5166 ב'	כפיפות	החזרות שנקבעו בתכנית מס' 5166 ב' ממשיכות לחול.	י.פ. 6052	21.01.2010
5022	כפיפות	החזרות שנקבעו בתכנית מס' 5022 ממשיכות לחול.	י.פ. 4393	22.03.1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	23/012013	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	23/012013	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אירנה בדליאן	30/09/2012	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כאשר הנתונים הבאים מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
—	יצחק פורת שבתאי חן	024055808 014514152				רח' פרופס 15	02-6520590				

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
—	יצחק פורת	024055808				רח' פרופס 15	02-6520590			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים וחכירים	יצחק משה	24944886			רח' פרופס 15	02-6520590			
	חגית משה	28468635							
	יעקב כהן	179291845							
	יצחק פורת	024055808							
	תמר פורת	027164219							
	שבתאי חן	014514152							
	אסתור חן	014403943							
	רבקה מכחל	065010076							
	יוסף מכחל	050183045							
	יהונתן סימן טוב	057926628							
אניטה סימן טוב	014326938								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
shavitiz@013.net	02-5700791	052-3815149	02-5700791	רח' ברקת 65 מבשרת		שביט השקעות משרד אדריכלים ויזמים	82020	311940266	אירנה בדליאן	ארכיטקטורה תואר II	עורך ראשי
מיכאל שוורץ	mshv@mshv.net	03-6247470 08-9397990	050-3069047	03-6325952 08-6247470	ראשל"צ	מדידות, שרותי בצוע וליווי פרויקטים, מיפוי	1048	312989866	מיכאל שוורץ	מוודד מוסמך	מוודד

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 יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 5 למגורים א'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

o קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות כניסה, וקומות א', לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1620.19 מ"ר.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.900

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1572.45	+198.95	1373.50	מ"ר	מגורים
		6	0	6	מס' יחיד	

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	1	מגורים א'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1900	מגורים א'		100	1900	5 מגורים

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	לא רלוונטי
4.1.2	הוראות
א.	<p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותרנה תוספות בנייה בקומת כניסה (מפלסים 0.00 ו-0.30-), ועליהם - מרפסות בקומה א' (מפלס +2.80), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
ב.	<p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבני, גובה בניה מירבני, מס' קומות מירבני, שטחי בנייה מירבניים, קווי בניין מירבניים.</p>
ג.	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ד.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה.	<p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידות דיור.</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>
ו.	<p>סטייה ניכרת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מס' יחידות הדיור המירבני בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. 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.
ז.	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ח.	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. 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 מיקום גינון ונטיעות.</p>

<p>ג. 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 הנייל 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.</p>	
<p>ט. חלחול מי נגר : ייותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>	
<p>י. היטל השבחה : 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>יא. עצים לשימור : העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>	
<p>יב. גריסת פסולת בנייה ופינויה : 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>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת					מעל מפלס לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	כמסומן בתשריט			1	2	6.30 מ' וכמפורט בנספח מס' 1.	37.14	3.16	6	85.27	1620.19	47.74	493.30	0	1079.15	1900	1	מגורים א'	

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

6.1

לא רלוונטי

6.2

לא רלוונטי

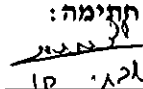
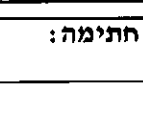
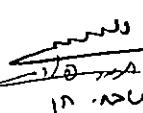
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל החלקה, לא תותר בניה בשלבים.	הוראה זו תהייה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה נכרת.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - ללא הגבלה.

8. חתימות

תאריך: 17/10/13 18/10/13 מספר תאגיד:	חתימה:  ט.א. חן	שם: יצחק פורת שבת חן תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 18/10/13 מספר תאגיד:	חתימה:  ט.א. חן	שם: אירנה בדליאן תאגיד: שביט השקעות - משרד אדרכלים ויזמים	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: יהודה ביטון תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 18/10/2013 18/10/2013	חתימה:  ט.א. חן א.א. חן	שם: יצחק משה חגית משה יעקב כהן יצחק פורת תמר פורת שבת חן אסתר חן רבקה מכחל יוסף מכחל יהונתן סימן טוב אניטה סימן טוב	בעל עניין בקרקע