

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0062877

הרחבת יח"ד ברחוב ראובן שרי מס' 15 רמות.

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
2015-טז-20
נתקבל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

[Handwritten Signature]

תאריך

דברי הסבר לתכנית

שם התכנית - תכנית מס' 101 - 0062877
תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
מדובר במבנה קיים בן שתי קומות וגג רעפים, המכיל יח"ד אחת.
בתכנית הני"ל מוצעת הרחבת דיור ליח"ד הקיימת בהוספת קומה מתחת למבנה הקיים, ובניצול חלל בגג רעפים,
וכן הוספת מחסן בשטח מילוי שמתחת לחניה קיימת.
רקע תכנוני לתכנית:
בחלקה חלה תכנית מס' 4192 א', ומכוחה הוצא היתר בניה בת.ב. 93/415 ונבנה המבנה הקיים.
מטרת התכנית:
א. הוספת קומה למגורים מתחת למבנה הקיים, ללא חריגה מקונטור המבנה הקיים, וללא חריגה או שינוי בקווי
הבנין הקיים.
ב. הכשרת חלל גג רעפים קיים לשימוש למגורים.
ג. הכשרת מחסן קיים מתחת לחניה קיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד ברחוב ראובן שרי מס' 15 רמות.
		מספר התכנית	101-0062877
1.2	שטח התכנית		0.525 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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 217615

קואורדינאטה Y 636467

1.5.2 תיאור מקום ירושלים שכונת רמות 06 רח' ראובן שרי 15.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שרי ראובן	15	א'

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30732	לא מוסדר	חלק	135	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב'. הוראות תוכנית 5166/ב' תכולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א'. הוראות תכנית מק/5022/א' תכולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 / א ✓
09/01/1994	1528	4182	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/4192/א'.	ביטול	במ/4192 / א ✓

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עובדיה מלאך				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			עובדיה מלאך			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	20/01/2015	עובדיה מלאך		22/01/2015	מחייב חלקית לענין: מס' יח"ד, גובה, מס' קומות, קווי בנין.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/01/2015	עובדיה מלאך		22/01/2015	גליון: 1	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	בנימין לנדי			ירושלים	שרי ראובן	15	02-5713237	02-5713237	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	בנימין לנדי			ירושלים	שרי ראובן	15	02-5713237	02-5713237	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מדינת ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5388888	02-5388888	
חוכר	בנימין לנדי			ירושלים	שרי ראובן	15	02-5713237	02-5713237	
חוכר	סוזאן לנדי			ירושלים	שרי ראובן	15	02-5713237	02-5713237	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	עובדיה מלאך	25306		ירושלים	(1)		02-5829219	02-5326759	o_mallah@01 7.net.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538	02-5858538	ernstmed@ne tvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הרחבת יח"ד בבנין קיים בן שתי קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
2. קביעת בינוי עבור הרחבת יח"ד אחת קיימת, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 414.70 מ"ר, בהם 372.30 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 42.40 מ"ר שטחי שירות.
4. קביעת קווי בנין לתוספת בניה, כאמור.
5. מס' יח"ד יהיה יחידת דיור אחת.
6. קביעת הוראות בינוי ושימוש בחלל גג הרעפים בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
7. קביעת הוראות בינוי לחפירת קומת מרתף במפלס 2.86 - , לשם הרחבת דיור קיימת בקומה שמעליה, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
8. תוספת מחסן מתחת לחניה קיימת, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.525			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	249.61	+122.69	372.3	שטחי בניה מאושרים עפ"י היתר מס' 36577.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	525.92	100
סה"כ	525.92	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	525.92	100
סה"כ	525.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת בניה בקומת מרתף (מפלס -2.86), לשם הרחבת הדיור הקיימת בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. יותר שימוש בחלל גג הרעפים הקיים למגורים, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.</p> <p>3. יותר שימוש בחלל שמתחת לחניה קיימת למחסן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי מס' 1.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>5. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 1 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו.</p> <p>6. לא תותר תוספת מדרגות חיצוניות וכניסה נוספת ליחידת הדיור. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע. הדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים א'
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, פרטי בניה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 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 סולאריים), 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. 4. ייתן פתרון אוורור ע"פ התקנות בקומת מרתף.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>עפ"י חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978, אם יתגלו בשטח עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, תנאי למתן היתר בניה - מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עצים לשימור - עצים המסומנים בתשריט באדום מיועדים לשימור. ב. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה, יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ג. נציג מחלקת גנות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	8.67	1.9	1	33.89	78.99	414.7	0	78.27	42.4	294.03	525	1	1	מגורים	מגורים א'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	אחורי (1)				
		1	1	מגורים	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ושטחי מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) (1) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הועדה 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבת דיור ליחידת הדיור הקיימת	תבוצע בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: בנימין לנדי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 	
יזם	שם: בנימין לנדי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 	
בעל עניין בקרקע	שם: מדינת ישראל	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: בנימין לנדי	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 	
בעל עניין בקרקע	שם: סוזאן לנדי	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 	
עורך התכנית	שם: עובדיה מלאך	סוג: עורך ראשי	תאריך: 16.9.14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 	

U מילני
 אדר-ל-זכרון-שנים
 מ.ג. 25536

