

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0190215

הרחבת יח"ד קיימת רח' ראובן שרי 2, רמות, ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
22. 10. 2015
נתקבל
תיק מס' _____

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

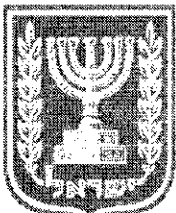
20.10.15
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

איזה גולפר
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דברי הסבר לתכנית

מבנה חד משפחתי קיים ע"פ היתר 93/563, מבוקש להגדיל זכויות בניה לתוספת בקומת קרקע תחתונה ותוספת מחסן. אין חריגות בניה ואו הליכים משפטיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הרחבת יח"ד קיימת רח' ראובן שרי 2, רמות, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 101-0190215

1.2 שטח התכנית
0.596 דונם

1.3 מהדורות
שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

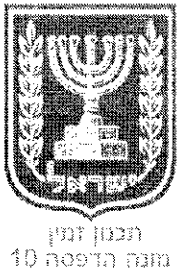


תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 217700

קואורדינטה Y 636425

1.5.2 תיאור מקום המבנה ממוקם בפינת הרחובות שרי ראובן וישראל זרחי בשכונת רמות 06 בירושלים.

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	2	

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	125	172
30710	מוסדר	חלק		86

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4192	124

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
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו משנה קר את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 62 (לרבות השנויים לה) ממשיכות לחול.	ביטול	62 ✓
11/07/1991	3025	3900	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4192 ממשיכות לחול.	שינוי	4192 ✓
09/01/1994	1528	4182	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 62 (לרבות השנויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	במ / 4192 א ✓



תכנית זמין
מונה הדפסה 10



תכנית זמין
מונה הדפסה 10



תכנית זמין
מונה הדפסה 10

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				אלי ענבר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אלי ענבר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	רקע	1:100	1	02/07/2014	עצמון זרגרי		05/05/2015	מחייב לענין קווי בנין, מספר קומות וגובה הבנין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		20/11/2013	ראובן אלסטר		16/06/2014		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



התכנית זמין
מונה תדפיסה 10



התכנית זמין
מונה תדפיסה 10

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון ופיקוח
מונה תדפיסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יצחק טואטי			ירושלים	שרי ראובן	2	02-5860188		touatiy@bezeqint.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יצחק טואטי			ירושלים	שרי ראובן	2	02-5860188		touatiy@bezeqint.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון ופיקוח
מונה תדפיסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי ענבר	73487		נתניה	מנור אהוד	10	09-8652239	050-8970622	inbar_e@netvision.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
הנדסאי	מתכנן	עצמון זרגרי	16639	משרד עצמון זרגרי - אדריכלות וע	ירושלים	דרך בית לחם	101	02-6736612		zargari1@015.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה ותוספת קומה לשם הרחבת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.

2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת המרתף לשם הרחבת יחידת דיור קיימת ותוספת מחסן בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.

3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל - 367.12 מ"ר, מהם 333.88 מ"ר שטחים עיקריים ו - 33.24 מ"ר שטחי שירות.

4. הגדלת מס' קומות מ - 2 ל - 3 קומות.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.596
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	333.88		+83.89	249.99	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה תדפיסה 10

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 כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

תכנון זמין
מונה תדפיסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 5 מיוחד	596	100
סה"כ	596	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	594.96	100
סה"כ	594.96	100



תכנון זמין
מונה תדפיסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>סטיה ניכרת</p> <p>גובה הבנין, מס' יחידות הדיור המירבי קוי הבנין ומספר הקומות הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. הכניסה לקומת המרתף תהיה דרך הבית הקיים ולא ככניסה נפרדת, התקנת כניסה נפרדת לקומת המרתף תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. גובה הבנין המירבי הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מס' יחידות הדיור המירבי הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. קווי הבנין הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי</p>



תכנון זמין
מונה תדפיסה 10

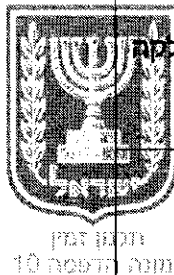
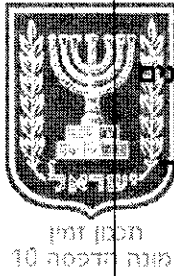
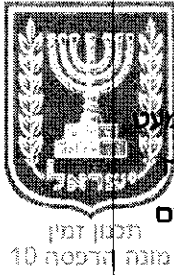


תכנון זמין
מונה תדפיסה 10



תכנון זמין
מונה תדפיסה 10

4.1	מגורים א'
	<p>בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ חוק רשות העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו עתיקות בשטח התכנית יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע ע"כ לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק ההמבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישת ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על הבקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים י"עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני עיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני עיר.</p>
יא	<p>תכנית בינוי</p> <p>תותר תוספת בניה בקומת המרתף מפלס 2.80- לשם הרחבת יח"ד קיימת בה, בהתאם לנספח הבנוי מס' 1.</p>



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



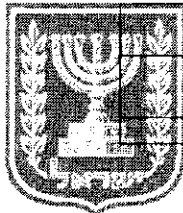
תכנון זמין
מונה תדפיסה 10

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדוגם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני						צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי							שרות	עיקרי
(1)	1	(1)	(1)	8.76	0.59	1	25.5	61.59	367.12	25	83.8	8.24	249.99	596	2	1	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין
מונה תדפיסה 10

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



הכנסת דמיון
מונה תדפיסה 10

קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	2	1	מגורים א'	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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.



הכנסת דמיון
מונה תדפיסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשרי שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

6.2 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 10 שנים מיום אישורה.



תכנית זמין
מונה תדפיסה 10



תכנית זמין
מונה תדפיסה 10



תכנית זמין
מונה תדפיסה 10

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם: יצחק טואטי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: יצחק טואטי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם: אלי ענבר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
	שם: אלי ענבר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10