

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0264978

ראובן שרי 10, רמות- הרחבת יח"ד קיימת.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/04/2018

לאשר את התוכנית

17/07/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הרחבת יח"ד קיימת ברחוב ראובן שרי 10 רמות, ירושלים
התכנית המוגשת מיועדת להרחבת יחידת דיור קיימת לפי היתר 93/691.1.
התכנית מציעה תוספת קומת מרתף המהווה הרחבה ליחידת הדיור.
רקע תכנוני לתכנית:

התכנית החלה כיום על החלקה היא תכנית מס' 4192 א'
פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל (עברות בנייה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים
מנהליים/שיפוטיים)

קיימת עבירת בניה בקומת מרתף, ללא היתר.
מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:
מגישי התכנית הם בעלי זכויות בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

101-0264978

מספר התכנית

0.422 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	217648
	קואורדינאטה Y	636480

1.5.2 תיאור מקום רחוב ראובן שרי 10, רמות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שרי ראובן	10	

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	121	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר מס' 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
11/07/1991	3025	3900	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר מס' 4192	החלפה	4192
09/01/1994	1528	4182	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר מס' במ/4192/א	החלפה	במ/4192/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון יגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון יגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי-נספח מספר 1 מחייב לעניין קווי בניין-חתום להפקדה	21/06/2018	גדעון יגר	29/05/2018		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר-נספח מס'2-חתום להפקדה	29/05/2018	מיכאל שוורץ	29/05/2018		1: 250	מחייב	מצב מאושר

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	יעל יחזקאל			ירושלים	שרי ראובן	10	050-5341505		
	פרטי	שרון יחזקאל			ירושלים	שרי ראובן	10	050-5341505		olamam@013.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון יגר	07851		ירושלים	שמעון הצדיק	28	02-5814403	02-5219810	gyeger@bezeqint.net
	עורך ראשי	שמואל יהושע	22067	שמוליק יהושע אדריכלות ועיצוב פ	ירושלים	שמעון הצדיק	28	02-5326690		shmuliky1@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ראשון לציון	הפלמ"ח	12	03-6325952		mshv@mshv.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.1 שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים א'.
- 2.2.2 קביעת סך שטחים בתחום התכנית.
- 2.2.3 קביעת בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- 2.2.4 קביעת קווי בנין לבנייה.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת הרחבות בנייה.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

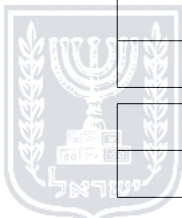
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	422	100
סה"כ	422	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	420.85	מגורים א'
100	420.85	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח תותר הרחבת יח"ד קיימת.</p>	
<p>ב</p> <p>הוראות בינוי חומרי בניין: הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
<p>ג</p> <p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	
<p>ד</p> <p>היטל השבחה</p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>ה</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הקירות והחלונות המסומנים בצבע צהוב בנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p>ו</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המרבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגבהת המבנה מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 3. מס' הקומות המרבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 4. מס' יחידות הדיור הינו מחייב, וכל תוספת יחידת דיור מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 5. השימוש המותר בתחום התכנית יהיה למגורים בלבד וכל שימוש אחר יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>	
<p>ז</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	

4.1	מגורים א'
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשות להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
יא	<p>תנאים לאישור תוכנית בינוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תנאי למתן היתר בנייה בקומת המרתף, יהא, בחינת גובה קו הביוב ביחס להרחבות ולתשתיות שבהן. 4. 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 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 ייקבע על ידי הרשות המקומית. 5. תאום מול המחלקה לאיכות הסביבה בנוגע לאוורור בקומת המרתף.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית, יהיה אישור יחידת הפיקוח לעניין עבירות הבניה והתאמתן למסמכי התכנית.</p>
יג	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, באם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יד	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

מגורים א'	4.1
<p>ניהול מי נגר תמ"א 34 - חלחול מי נגר עילי : יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול המים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>	טו



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
(2)						333.45	25	90.47	14.97	203.01	422	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה הינו 9.04 מ' (גובה יחסי)/790.32 מ' (גובה אבסולוטי).

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33