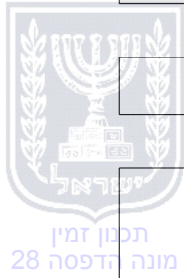


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0416024**

**הרחבת בית פרטי, ברחוב ראובן שרי 18, ירושלים**



**ירושלים**

**מחוז**

**ירושלים** מרחב תכנון מקומי

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור המקום :

התכנית מוצעת בשכונת רמות בירושלים ברח' שרי ראובן 18.  
הבניין הקיים מאושר ע"פ היתר מס' 94/0022.  
הבניין הינו בן 2 קומות מעל לכניסה הקובעת.  
הבניין כולל 1 יח"ד קיימות מאושרות.  
החניה מקורה בתוך שטחי החלקה.

רקע תכנוני לתכנית :

במקום חלה תכנית במ/4192/א קובעת אזור מגורים 5 מיוחד.  
סה"כ 200 מ"ר + מוסך חניה.  
תוכנית מתאר 2000 קובעת אזור עירוני לא לציפוף.  
יצוין כי הבניין אינו בניין אופיני לשימור.

מטרת התכנית :

התכנית מציעה הרחבת בית פרטי ע"י תוספות בקומות ובשטח מרפסת וגג במפלסים : +3.45 , +4.95 .  
בקומת מרתף במפלס -0.85 מוצע שטח עיקרי וביתרת השטח מוצע לאטימה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית הרחבת בית פרטי, ברחוב ראובן שרי 18, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0416024

**1.2 שטח התכנית** 0.417 דונם

**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** 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	217620
	קואורדינאטה Y	636590

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	18	

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	117	

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
במ/ 4192 א	116

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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 מתאר 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 הוראות תכנית 4192	החלפה	4192
09/01/1994	1528	4182	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 4192א	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			אירנה בדליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אירנה בדליאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גובה ומס' קומות	12/08/2018	אירנה בדליאן	12/08/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12/08/2018	אירנה בדליאן	12/08/2018	1	1: 250	רקע	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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	אליהו חיים בונין			ירושלים	שרי ראובן	18	02-6503153	02-5369984	eliyahubuni n199@gmail.com
	פרטי	אלקה בונין			ירושלים	שרי ראובן	18	02-6503153	02-5369984	eliyahubuni n199@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו חיים בונין			ירושלים	שרי ראובן	18	02-6503153	02-5369984	AMIR1108@bezeq nt.net

**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
ארכיטקט רה תואר II	עורך ראשי	אירנה בדליאן	82020	אמיר שקולניק אדריכלות	ירושלים	שלומציון	4	02-6503153	02-5369984	arcirba@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	יורם אלישיב	985	מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
	הנדסאי	אמיר שקולניק	32852	אמיר שקולניק אדריכלות	ירושלים	שלומציון	4	02-6503153	02-5369984	Amir1108@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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 בית פרטי, ברחוב ראובן שרי 18, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. הגדלת מס' הקומות מ-2 ל-3 קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית.
4. קביעת קווי בניין חדשים להתאמה למבנה הקיים בפועל.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.

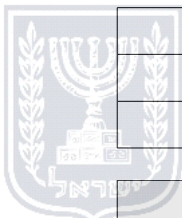


תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	417	100
סה"כ	417	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	415.05	מגורים ב'
100	415.05	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומה שניה (מפלסים +3.95 ו-+4.95), לשם הרחבת שטח מגורים הקיים, בהתאם למפורט בנספח הבינוי והגבהת מדלפות הגג להרחבת שטח מגורים, בהתאם למפורט בנספח.</p> <p>2. תותר חפירת קומת המרתף במפלסים -1.00, לשם הרחבת שטח מגורים קיים לדירה, בהתאם לנספח בינוי. חפירה בקומת המרתף תחייב אישור מהנדס.</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי.</p> <p>4. השטח המסומן בקווים אלכסוניים בנספח הבינוי במפלס -0.55 מיועד לאטימה קבועה, היקף השטח הינו כ-53.10 מ"ר. שטח זה מיועד לאטימה קבועה ואינו נכללת בזכויות הבניה בתכנית זו. השטח יאטם כתנאי לאישור התכנית וישאר אטום לעד. לא יהיה ניתן להשתמש בשטח זה בהיתר עתידי ותרשם על כך סטיה ניכרת.</p>
<b>ב</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>מקומות חניה יהיו בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיו על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה</p>
<b>ג</b>	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>ד</b>	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת תעודת גמר יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p>
<b>ה</b>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטחי שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנה 2(19) ולתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. שטחי בנייה המקסימליים המצויינים בטבלה 5 הינם מחייבים, כל תוספת שטח מעבר לשטחים אשר מופיעים בטבלה 5 תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. השטחים במרתף אשר מוצעים לאטימה בתכנית זו, לא ניתנים לשימוש בהיתר עתידי ובכלל, כל שינוי מהוראה זו תחשב לסטיה ניכרת.</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></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><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים לאישור תוכנית בינוי</b></p> <p>תנאי לאישור התכנית יהיה אטימת המרתף כמסומן בנספח הבינוי.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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, ציון גינון ונטיעות.                  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. מבקש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.                  4. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.                  5. שטח התכנית אשר מוצע לאטימה בתכנית זו, יהיה באטימה קבועה אשר איננה נכללת בזכויות הבניה בתכנית זו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יחידת הפיקוח העירונית כי האטימה נשארה בעינה.</p>
יב	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

4.1	מגורים ב'
	העתיקות.
יג	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
טו	<p><b>ניהול מי נגר</b></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 מים 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 / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3)		1	2 (2)	8.5	2.39	1	37.03	85.6	357.08 ) (1	50.19	24.06	12.5	270.33	417	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)				
		1	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים..
- (2) + גג רעפים לשימוש.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28