

1010335

תוכן העניינים

| | |
|----|------------------------------------|
| 4 | 1. זיהוי וסיווג התכנית |
| 9 | 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה |
| 10 | 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית |
| 11 | 4. יעודי קרקע ושימושים |
| 13 | 5. טבלת זכויות והוראות בניה |
| 14 | 6. הוראות נוספות |
| 14 | 7. ביצוע התכנית |
| 15 | 8. אישורים וחתימות |

Handwritten notes and signatures in a circular stamp area, including the number 1010335.

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
21 07 2008
נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 7411 א'

תכנית לתוספת קומה ברח' ישראל אהרוני 5 ו-7 בירושלים

ירושלים.

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

1. **תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**
 בעבר אושרה במקום תכנית מס' 7411, שמאפשרת קומה לכל בניין. לאחר בדיקה מחודשת, מתברר שאין מניעה מבחינת חוזק הבניין להוסיף קומות נוספות. כמו כן, מסתמנת מגמה, התואמת את תכנית המתאר החדשה לירושלים, להגביה את הבנייה באזור כולו, כאשר הקומות העליונות תבוצענה בנסיגה. התכנית המוצעת מבקשת להוסיף קומה בנסיגה ע"ג 3 הקומות הקיימות והקומה הרביעית המאושרת, ובכך להרחיב את הבניינים ולשדרגם. שני הבניינים הכלולים בתכנית הם בבעלות מלאה של יחיד. בסביבה הקרובה של הבניין קיימים לא מעט מבנים בגובה דומה לבנייה המוצעת בתכנית זו, ואף גבוהים ממנה. במסגרת הבנייה מתכוון היזם לשפץ ולשדרג את המבנים הקיימים.
2. **רקע תכנוני לתכנית:**
 הבניינים הקיימים נבנו בשנות השבעים, עם מרפסות פתוחות אך מקורות, שנסגרו ברבות הימים באופן לא אחיד ולא מסודר. חלק חשוב ממטרות התכנית הוא להביא לעשיית סדר ולארגון החזיתות תוך כדי סגירה של המרפסות באופן מסודר, כמו גם שיפוץ ושיקום חזיתות הבניינים במלואן.
3. **פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:**
 הבניינים הקיימים בגבולות התכנית נבנו ע"פ היתר בנייה כחוק, אך בחלק מהמרפסות המקורות בוצעו סגירות ללא היתרים.
4. **מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:**
 מגיש התכנית הוא בנה של בעלת הקרקע והיזום. בעלת הקרקע היא גם בעלת המבנים הנמצאים עליה, בשלמותם.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 7411 א'

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית תכנית לתוספת קומות ברח' ישראל אהרוני 5 ו-7 בירושלים

1.2 שטח התכנית 1236 מ"ר

1.3 מהדורות שלב

• הפקדה

מספר מהדורה 1 בשלב הפקדה.

תאריך עדכון 20.11.2007

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

• תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

• ללא איחוד וחלוקה.

• ועדה מחוזית לפי סעיף 62 בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה מערב 630027
מזרח - Y
קואורדינטה דרום 219551
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, גבעת אורנים, רח' ישראל אהרוני 5
.7+
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
שכונה גבעת אורנים
רחוב ישראל אהרוני.
מספר בית 7,5
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30185 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 93, 92 | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|----------------------------|---------|--|--------------------|------------|
| 62- תכנית המתאר של ירושלים | • שינוי | תכנית זו גוברת על האמור בתכנית המתאר 62 לירושלים | 687 | 16.07.1959 |
| 7411 | • שינוי | תכנית זו גוברת על האמור בתכנית מס' 7411 | 5159 | 13.02.2003 |

| 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות | | | |
|--|--------------------|--------------------|------------|
| מספר תכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| לא רלוונטי | לא רלוונטי. | לא רלוונטי | לא רלוונטי |

| 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק | | | |
|---|--------------------|-------------------|--------------|
| שם התוספת | תחולת התוספת | אישור מוסד התכנון | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | • התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | • התוספת אינה חלה. | | |

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|------------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|------------|---------------------------------|---------------|
| לא רלבנטי. | לא רלבנטי. | אדריכל יובל תאודור | 28.05.06 | לא רלבנטי. | 17 | לא רלבנטי. | • מחייב | חוראות התכנית |
| לא רלבנטי. | לא רלבנטי. | אדריכל יובל תאודור | 28.05.06 | 1 | 1 | 1:250 | • מחייב | תשריטת התכנית |
| לא רלבנטי. | לא רלבנטי. | אדריכל יובל תאודור | 28.05.06 | 1 | 1 | 1:100 | • מנחה למעט מספר נתונים מחייבים | נספת תכנון |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים על עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש התכנית |
|--|------------|-------------|------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-------------|
| office@yemin.co.il | 02-5636656 | 050-5317100 | 02-5663626 | טשריחובסקי 49, ירושלים 92587 | | | 27873132 | ימין מנסי | | |

1.8.1.1 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יזם בפועל |
|--|------------|-------------|------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| office@yemin.co.il | 02-5636656 | 050-5317100 | 02-5663626 | טשריחובסקי 49, ירושלים 92587 | | | 27873132 | ימין מנסי | | |

15/07/2008

עמוד 7 מתוך 17

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|-----|--------|------------|-------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|---------|
| | | | 02-5623626 | טשרינתובסקי 49, ירושלים 92587 | | | 79371712 | ימין סאגן | | • בעלים |

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנונה וכו'

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | • אדריכל |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|-------------------|----------|
| yz@017.net.il | 077-3522245 | 052-5888474 | 077-3525459 | שחר 11, ירושלים 96263 | | 34327 | 052379187 | תאודור יובל | אדריכל מתכנן ערים | • אדריכל |
| imeen95@netvision.net.il | | 050-5411990 | 02-5388352 | ד' בית לחם 55, ירושלים 93553 | | 828 | 15905862 | מיכאל אלברט | מודד מוסמך | • מודד |

אחות זרחי ומודד מוסמך
 מ ר.ר 828
 015905862

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|----------------|----------------------|
| רשמו את המונח. | רשמו את הגדרת המונח. |

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: תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד מאושרות בקומה שמתחתיה, ותוספת מחסנים וחניה בקומת קרקע קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה בכל אחד מהבניינים לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחת ללא שינוי במספר יח"ד מאושרות בכל בניין.
- 2.2.3 קביעת בינוי לתוספת לשם הרחבות יח"ד בקומה ד' המאושרת בכל אחד משני הבניינים.
- 2.2.4 קביעת בינוי לתוספת מחסנים וחניות בקומת קרקע קיימת.
- 2.2.5 תוספת 395.94 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המירביים ל- 2241.46 מ"ר, מתוכם 1876.06 מ"ר שטחים עיקריים.
- 2.2.6 קביעת מס' יחידות הדיור לסה"כ 16 יח"ד בשני הבניינים.
- 2.2.7 הגדלת מס' הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
- 2.2.8 קביעת קווי הבניין המירביים לתוספות הבנייה כאמור.
- 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.10 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות | תוספת למצב המאושר | סה"כ במצב המוצע | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-----------------|-----------------------------------|
| | | 1.236 | שטח התכנית – דונם |
| | 0 | 16 | מגורים ב' – מספר יח"ד |
| | 395.94 | 1876.06 | מגורים ב' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |
| | 0 | 365.40 | מגורים ב' (שטחי שרות) – מ"ר |
| | 395.94 | 2241.46 | מגורים ב' (סה"כ שטחי בנייה) – מ"ר |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------------------|----------------------------|---------|-----------|
| רשמו הוראה רלבנטית להכפפה. | רשמו הוראה רלבנטית להכפפה. | | |
| | | 1 | מגורים ב' |
| | | 2 | מגורים ב' |
| | | 1 | דרך |
| | | 2 | דרך |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--|---------------------------------|
| | 4.1 מגורים ב' |
| | 4.1.1 שימושים |
| | א. מגורים |
| | 4.1.2 הוראות בניוי: |
| | א. עיצוב אדריכלי |
| | ב. הוראות פיתוח |
| | ג. |
| | ד. קווי בניין |
| | ה. גובה הבניין |
| | ו. תנאים למתן היתר בנייה |
| | ז. סטיה ניכרת |
| <p>דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הדודים והקולטים בעיצוב הגג. אנטנות טלוויזיה ורדיו – בכל בניין תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת. גדרות – על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מרובעת מסותתת בגובה וע"פ פרט שיקבע מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי. שאר הגדרות תהיינה גדרות אבן ו/או גדרות רשת ו/או סורג. תיאום עיצוב תוספות הבנייה עם מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, ובנספח מס' 1. קווי הבניין לקומה ה' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בצע אדום. גובהו המירבי של הבניין יהיה 19.00 מ' מעל למפלס +0.00, ומספר הקומות יהיה 5 קומות סה"כ, מעל קומת הקרקע. 1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר מיגון. 2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו. 3. תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות התשתית") המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ולמעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאבזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית 1. לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כל הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. 2. גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1 והינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 3. מספר יח"ד המרבי בתכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 4. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> | |

4.1.3 הוראות נוספות:

- א. הרחבת דרך השטח המסומן בתשריט בצבע חול הוא דרך מאושרת, והוא מיועד לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועד להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, ויירשם ע"ש עיריית ירושלים כשהוא פנוי מכל מבנה גדר וחפץ.
- ג. תכנית לצרכי רישום מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

| אזורי | קווי בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכסיית משטח תא (השטח %) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש | מס' תא שטח | יער | | | | | |
|---------------|-----------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------|------------|-----|--------|--------|-----|---|------------|
| | | מתחת לפניסה הקובעת | מעל לפניסה הקובעת | | | | | | מתחת לפניסה הקובעת שרות | מעל לפניסה הקובעת שרות | | | | | | | | |
| אזורי - שמאלי | אזורי - ימני | קדמי | קדמי | 0 | 6 | 19.00 | 16.3 | 8 | 37.1 | 182.6 | 1120.73 | 0 | 0 | 365.40 | 938.03 | 493 | 1 | מגורים ג'ו |
| | | | | 0 | 6 | 19.00 | 15.8 | 8 | 36.1 | 180.2 | 1120.73 | 0 | 0 | 365.40 | 938.03 | 508 | 2 | מגורים ג'ו |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 121 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 114 | | דרד |

6. הוראות נוספות

בחרו את שם ההוראה מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9.

רשמו
מספר
סעיף.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1. תאום עם אגף תושי"ה בדבר החניות הנדרשות לתוספות הבנייה.
 6.1.2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר הוראות מיגון הנדרש עבור תוספות הבנייה.
 6.1.3. תאום עם מחלקת שפי"ע בדבר שתילת עצים ופיתוח החצרות.
 6.1.4. שיפוץ המבנים הקיימים וחזיתותיהם, ניקוי האבן ואטימתה, חידוש הכיחול ריצוף שבילים ובניית גדרות אבן, מעקות וכיו"ב.

6.2 היטל השבחה

- 6.2.1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 6.2.2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

- 6.3.1. החניה תהיה כמסומן בנספח מס' 1, ובהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בנייה, בתיאום עם אגף הדרכים בעיריית ירושלים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-------------------------------|------------------------------------|
| 1 | השלמת קומה ד' בכל בניין בנפרד | בהינף אחד ובכפוף לשיפוץ חזית המבנה |
| | | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

| אישורים להפקדה | | |
|--|---|-------------|
| חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | |
| | | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |

| אישורים למתן תוקף | | |
|--|---|-------------|
| חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | |
| | | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |
| | | שר הפנים |

8.2 חתימות

| תאריך | חתימה | כתובת ומס' טלפון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|---|-------|--|-----------|-------------------------------------|--------------------------|
| 27/7/08 | | טשרניחובסקי 49 ירושלים 92587 ט. 02-5636656 | 27873132 | ימין מוטי | מגיש התכנית |
| | | | | | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| 21/7/08 | | טשרניחובסקי 49 ירושלים 92587 ט. 02-5636656 | 79371712 | ימין פאני | בעלי עניין בקרקע |
| יובל תאודור מדריכל מתכנן ערים מ.ר. 34327 טל 077-3525459 ירושלים 21.7.08 | | שחר 11 ירושלים 96263 ט. 077-3525459 052-5888474 | 52379187 | יובל תאודור מדריכל מתכנן ערים | עורך התכנית |