

30/6/08

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10384 א'

הרחבת יח"ד ברמות, רח' אהרון אשכולי מס' 108

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
- 4. 01. 2009
נית קבל

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית ה' 10384 א'
הועדון המחוזי לתכנון ולבניה
מאג'י שטחית
שר הפנים

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הינה תכנית להוספת שטח עיקרי ומרפסות בקומת מרתף קרקע, א, ב, לשם הרחבת יחידות דיור במפלסים -2.80, +0.00, +2.70, +5.40.
 התוספת תבצע תוך שמירה על אופי הבניין כך שתתאים לחזית הבניין.
 הבנייה הינה על רכוש פרטי.
 התכנית המאושרת היא 4982, ישנן תכניות מאושרות גם בחלקות הסמוכות 2625 א' ותרש"צ 5/27/2.
 התוספת המבוקשות חלקן כבר בוצעו בשטח ומטרתן להרחיב יחידות דיור קיימות.
 המבקשת הינה בעלת יחידת דיור בבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 10384 א'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	הרחבת יח"ד ברמות, רח' אהרון אשכולי מס' 108
1.2	שטח התוכנית	1773 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב
		מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	14.12.08
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- כן
- לא

- ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינאטה X 218550
קואורדינאטה Y 635500
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: רמות רחוב אהרון אשכולי מס' 108
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים שכונה רמות רחוב אהרון אשכולי מספר בית 108

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30714	מוסדר	חלק מהגוש	-	6

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12.06.2001	4993 פרסום מתן תוקף עמ' 2941	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4982 בנושאים המפורטים בתכנית וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4982 ממשיכות לחול.	שינוי	4982
9.7.1981	2726	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2625א' בנושאים המפורטים בתכנית וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2625א' ממשיכות לחול.	שינוי	2625א'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	רזני שנית אדריכלית, זום אדריכלות	4.2.08	1	ל"ר	1:00	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בניני *
	וועדה מחוזית	רזני שנית אדריכלית, זום אדריכלות	14.12.08	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	רזני שנית אדריכלית, זום אדריכלות	4.2.08	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

* מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים : מס' יח"ד מרבני, גובה הבניה המרבני, מס' קומות מרבני, שטחי בניה מרבני, קווי בניין מרבניים.

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
			02-5864737	רח' אהרון אשכולי מס' 108, ירושלים	לי"ר	לי"ר	051613305	חסן אורח	לי"ר	מגיש התוכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
				רח' אהרון אשכולי מס' 108, ירושלים	לי"ר	לי"ר	<p>רובינף דניאל אשר, ת.ז. 017438854</p> <p>רובינף פאולין אפריל, ת.ז. 015237118</p> <p>איבי אברהם, ת.ז. 026830018</p> <p>חנייה אמנון, ת.ז. 051134765</p> <p>חנייה מלכה, ת.ז. 051160273</p> <p>לוי אשר, ת.ז. 59246843</p> <p>לוי מרגלית, ת.ז. 22165724</p> <p>לוי רותית, ת.ז. 54933882</p> <p>לוי מאיר, ת.ז. 055046239</p> <p>חסן ויקטור, ת.ז. 042075564</p> <p>חסן אורה, ת.ז. 051613305</p> <p>ברק אליה יצחק מנחם, ת.ז. 062542386</p> <p>ברק אסתר, ת.ז. 039476510</p> <p>דין משה, ת.ז. 067850933</p> <p>דין נינה, ת.ז. 067688614</p> <p>פנחסוב מירח, ת.ז. 014814503</p> <p>פנחסוב רנה, ת.ז. 011285558</p> <p>גיסן בתיה, ת.ז. 0081465</p> <p>פור מורח, ת.ז. 77315257</p> <p>פור אורה, ת.ז. 53366456</p> <p>חברני יואל, ת.ז. 017629429</p> <p>חברני הדסה, ת.ז. 033088675</p> <p>הדס ינון מנחם, ת.ז. 59715839</p> <p>יונגר"ז (הדס) רחל, ת.ז. 59733816</p> <p>יוסף לילך, ת.ז. 047555735</p> <p>לי דוד, ת.ז. 060513017</p> <p>זרובי (רהט) רחל, ת.ז. 043437995</p>	לי"ר	בעלים

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
jkamil@barak-online.net	02-5667103 שלוחה 6	-	5667103	רח' הרב הרצוג מס' 55, ירושלים	ל"ר	00101659	028053619	זום אדריכלות בני"מ דוני שנית	זום אדריכלות בני"מ דוני שנית	אדריכלות	אדריכל
דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
-	-	-	08-8551173	רח' עצמאות מס' 16, אשדוד	ל"ר	959		מורטוב אלכס	מורטוב אלכס	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים
וועדה המחוזית	הוועדה המחוזית, מחוז ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספות בנייה להרחבת יחידות דיור קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג' 2.

2.2.2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למכרז	למימוש			
-	-	1.773	-	1.773	שטח התוכנית – דונם
-	-	36 יח"ד	-	36 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד (כל הבניין)
-	-	3648.45	707.38	2941.07	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1-120	מגורים ג' 2
		2-1000	מסחר, זיקת הנאה למעבר ציבורי להולכי רגל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג' 2

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ב. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

4.2 מסחר עם זיקת הנאה למעבר ציבורי להולכי רגל

4.2.1 שימושים

א. מסחר

4.2.2 הוראות

א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ב. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

ג. הפקעה

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ד. תצ"ר

א. 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.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד				
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת					מעל	מתחת לבניסה הקובעת			מעל לבניסה הקובעת	שרות	עיקרי	
1.50	2.80	14.95	2.90	1	5	+ 13.47	36	268%	4183.56	19.80	623.06	515.31	3025.39	1558	1	מגורים ג' 2
0.95	5.35	2.88	8.82	1	-	-	-	8%	18.60	-	18.60	-	-	215	2	מסחר וזיקת המאה למעבר ציבורי לחולכי רגל

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 0.00 כמצוין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

6.1.2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6.1.3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.2 סטייה ניכרת

6.2.1. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6.2.2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.2.3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.3 חניה

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.4 אלמנטים להריסה

האלמנטים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.5 מי תהום

מי הנגר משטח התכנית יופנו לשצ"פ אשר נמצא ממזרח לגבול התכנית בחלקה 34 לצורך השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום.

6.6 חשמל

תחנת שנאים – לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

6.7 מתקני תקשורת

אנטנות טלוויזיה ורדיו – בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד.

6.8 קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.9 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ט -

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ד		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
שם: מר יהושע פולק תפקיד: יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה		ועדה מקומית
שם: הגב' רות יוסף תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים.		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	תאריך חתימה
חסן אורה	051613305		לילה חסן
רובינוף דניאל אשר, ת.ז. 017438854 רובינוף פאולין אפריל, ת.ז. 015237118 איבגי אברהם, ת.ז. 026830018 חנניה אמנון, ת.ז. 051134765 חנניה מלכה, ת.ז. 051160273 לוי אשר, ת.ז. 59246843 לוי מרגלית, ת.ז. 22165724 לוי רוגית, ת.ז. 54933882 לוי מאיר, ת.ז. 055046239 חסאן ויקטור, ת.ז. 042075564 חסאן אורה, ת.ז. 051613305 ברוק אליהו יצחק מנחם, ת.ז. 062542386 מרק אסתר, ת.ז. 039476510 דיין משה, ת.ז. 067850933 דיין נינה, ת.ז. 067688614 פנחסוב מירחי, ת.ז. 014814503 פנחסוב רנה, ת.ז. 011285558 ניסן בתיה, ת.ז. 0081465 פור מורדכי, ת.ז. 77315257 פור אורה, ת.ז. 53366456 חברוני יואל, ת.ז. 017629429 חברוני הדסה, ת.ז. 033088675 הדס ינון מנחם, ת.ז. 59715839 יונגרייז (הדס) רחל, ת.ז. 59733816 יוסף יליך, ת.ז. 047555735 לוי דוד, ת.ז. 060513017 זהבי (רהט) רחל, ת.ז. 043437995	סידס שרה, ת.ז. 50006394 וייס שלמה יוסף, ת.ז. 5221896 וייס ענת, ת.ז. 05405505 אסולין גבראל, ת.ז. 5097585-3 אסולין רחל, ת.ז. 5263757 יונה יניב, ת.ז. 036202570 יונה אפרת, ת.ז. 26625939 שטיינברג רוסל (רחל), ת.ז. 011170586 כץ שלמה, ת.ז. 043389147 גולדברג מירל מרים, ת.ז. 038083382 הרשקוביץ יהודה, ת.ז. 300369923 יחזקאל שלמה, ת.ז. 048929012 יחזקאל רבקה, ת.ז. 077189744 רודמן טלר אסתר הדס, ת.ז. 300307428 טלר אהרון, ת.ז. 43554831 נהן צביה, ת.ז. 41528795 דרמון שולי, ת.ז. 012455929 אליה כמוס (עמוס), ת.ז. 056485774 אליה סימה, ת.ז. 064688088 אנקונינה יצחק, ת.ז. 040460008 אנקונינה חנה, ת.ז. 052813433 מונסונגו יוסף חיים, ת.ז. 025070343 מונסונגו מרים, ת.ז. 317698181 ינר שלמה, ת.ז. 970446 אביטון סימי, ת.ז. 068731173 מרדכי (נסימיה) רינה, ת.ז. 01716828-7 מרדכי נח, ת.ז. 02217193-8		לילה חסן
זום אדריכלות רוני שנית	028053619	00101659	רוני שנית אדריכלות

9. נספחים**9.1 הליכים סטטוטורים****9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות**

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	-	-

9.1.2 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.	ל"ר	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר / לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/ דחיית התכנית