

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12344

תוספות בניה לבניין מגורים, לייב יפה 48, ארנונה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>1209</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית ביום <u>12.01.09</u> מס' <u>1209</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ה. י.</u></p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספות בנייה לבית מגורים, הנמצא ברח' לייב יפה 48 בשכונת ארנונה, ירושלים.
 תאור המבנה: בית מגורים בן שתי קומות: שתי קומות מגורים (קומת כניסה וקומה א'). בנוסף קיימים שטחי שרות בקומת הקרקע, המשמשת לחניה, לחדר הסקה ולממ"ד, וחלל בגג הרעפים.
 התכניות התקפות במגרש הן תכניות מס' 2045, 2966.

מהות הבקשה כוללת הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בבניין על-ידי הכשרת מרפסות שרות לשטח עיקרי, וחיבורו של החלל בגג לשתי יחידות דיור הנמצאות בקומה א'. כל ההרחבה בתחום קונטור הבנין:
 א. הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומות כניסה ובקומה א'.
 ב. תוספת בניה בקומה ב' בתחום חלל הגג הקיים.
 ג. במסגרת הקלה חלק ממרפסות השרות הפכו לשטח עקרי.
 ד. והקלה מקווי הבנין.

מספרי תיק בנייה: 96\659.1, 96\695

אין הליכים משפטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספות בניה לבניין מגורים, לייב יפה 48, ארנונה.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>12344</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>[]</p>	
<p>750 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מילוי תנאים להפקדה</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>3</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>22.07.08</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושליםקואורדינטה X 627,970
קואורדינטה Y 220,950**1.5.2 תיאור מקום** בניין מגורים בדרום מזרח ירושלים**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 ארנונה
רחוב לייב יפה
מספר בית 48**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30119	מוסדר	חלק מהגוש	34	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 - תכנית המתאר של ירושלים	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר לירושלים.	687	16.07.1959
2045	שינוי		2541	07.06.1979
2966	שינוי		2844	26.08.1982

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ערן בן-דב קוייתי	25.03.2008	-	12	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	ערן בן-דב קוייתי	25.03.2008	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	ערן בן-דב קוייתי	09.03.2008	1	-	1:100	מנחה	נספח בינוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
חלקת 3			050-5293515		לייב יפה 48 ירושלים				043266170	ברכיאל נעמי	
חלקת 3					לייב יפה 48 ירושלים				043695005	אילנה נעמי	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' לייב יפה 48, ירושלים			324708932	משה ללוש	בעלים (תת חלקה 1)
				רח' לייב יפה 48, ירושלים			324708940	יעל ללוש	
				רח' לייב יפה 48, ירושלים			070985114	שמעון סטפן ויינרט	בעלים (תת חלקות 1-2-4)
	050-5293515			רח' לייב יפה 48, ירושלים			000897520	מרים ויינרט	
							043266170	ברכיאל נעמי	בעלים (תת חלקה 3)
							043695005	אילנה נעמי	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Bendovk@012.net.il	02-6765487	052-6760652	02-6760652	רח' הצניפון 1, ירושלים			110005	02770185-3	ערו בן-דב קוית	עורך ראשי
Yadidya1@zahav.net.il	02-6765487	052-6760652	02-6760652	רח' הצניפון 1, ירושלים				7389363-8	ידידיה זווידאן	הנדסאי אדריכלות
M_ely@bezeqint	02-6797852		02-6793012	רח' הרבנים 9, ירושלים			985		יורם אלישיב	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
לא רלבנטי	

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**

קביעת בינוי לתוספות בניה לבניין מגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שנוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת קווי בניין חדשים לסגירת מרפסות.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לקומה ב'.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל-1147.93 מ"ר מהם 692.72 מ"ר שטחים עיקריים ו-455.21 מ"ר שטחי שרות.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע לתוספות הבנייה.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 2.2.7 קביעת הוראות לשימור עצים.
- 2.2.8 קביעת הוראות לשתילת עצים בוגרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.750
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	692.72		190.55	502.17	מ"ר	מגורים
	4		-	4	מס' יחיד	
					מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	034	

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 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תנאים למתן היתר בנייה
1	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יח"ד, ולא תותר תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו. הערת אזהרה תרשם על כך בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה.
2	תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון. פטור ינתן באם ימצא שהמקלטים הקיימים תקינים לפי תקנות הג"א.
3	מגישי התכנית יתחייבו לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ב.	עיצוב אדריכלי
1	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול של האבן בבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ג.	חניה
	החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, כפי שמסומן בנספח מס' 1.
ד.	פיתוח תשתית
1	מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.
2	כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים

<p>ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3) בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>		
<p>1) קולטים לדודי שמש יוצבו על הגג כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>ה. קולטי שמש על הגג</p>	
<p>תנאי למתן טופס 4 (היתר איכלוס) יהיה סילוק פסולת ו/או חומרי בניה משטח המגרש ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו ושיקום כבישים/מדרכות שיפגעו בזמן הבנייה. להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש הבקשה להיתר ערבות כספית בגובה שיקבע ע"י גזברות העירייה והאגף לשיפור פני העיר.</p>	<p>ו. תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	
<p>העצים על גבול המגרש, המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>	<p>ז. עצים לשימור</p>	
<p>יש לנטוע עצים בוגרים בשטח החלקבה בהתאם לנספח בנוי.</p>	<p>ח. עצים לנטיעה</p>	
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח של המגרש, אשר תכלול נטיעה של עצים בוגרים, נוספים על העצים לשימור ע"פ הנחיות תכנית הפיתוח שבנספח הבינוי, לאישור מחלקת שפ"ע בעירייה.</p>	<p>ט. פיתוח סביבתי</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	קדמי ימני צידי-שמאלי צידי-תשריט	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכסית משטח הא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				שטח מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שירות	עיקרי			
ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	1	2	+11.21	5.33	4	43.39%	153.06	1147.93	431.21	-	24.00	692.72	750	034	מגורים בי

6. הוראות נוספות**6.1 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.


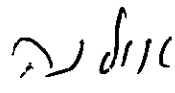

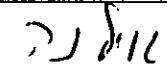
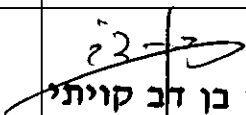
6.2**6.3****7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23.3.09			043266170	ברכיאל נעימי	מגיש התכנית
23.3.09			043695055	אילנה נעימי	
				לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			324708932	משה ללוש	בעלי עניין בקרקע
			324708940	יעל ללוש	
			07098514	שמעון סטפן ויינרוט	
			000897520	מרים ויינרוט	
23.3.09			043266170	ברכיאל נעימי	
23.3.09			043695055	אילנה נעימי	
			73893638	ידידה דוידאן	עורכי התכנית
	 ערן בן דב קויתי		027701853	ערן בן-דב קויתי	

אדריכל מ.ר. 110005