

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12325

תוספת קומה להרחבת יח"ד קיימת, רח' האר"י 18

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 03.05 - 5
 נתקבל
 תיק מס'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
שם: מר יהושע פולק תפקיד: יו"ר הוועדה המקומית לתכנון והבניה.	ועדה מקומית
שם: הגב' רות יוסף. תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים.	ועדה מחוזית

דברי הסבר לתוכנית

בחלקה זו אושרה בשנת 2001 הריסת בנין קיים ובניית בנין חדש בן 4 קומות (מעל קומת עמודים ומחסנים) במקומו.

בשנת 2006 אושרה ע"י הוועדה המקומית תכנית שינויים ללא תוספת שטחי בניה.

יעוד החלקה הוא אזור מגורים 2 עפ"י תכנית המתאר לירושלים.

אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים 2 עם רוחב הדרך הם 90%.

הוועדה המקומית אישרה תוספת (ע"י הקלה) בשיעור של 5.74% בס"ה אושרו לבנין זה 279.58 מ"ר שטח עיקרי, ו-213 מ"ר שטחי שרות.

בתכנית 12325 זו מוצעת תוספת קומה עליונה לשם הרחבת דירה קיימת שמתחתיה ומבוקשת תוספת של 117 מ"ר.

מגיש התכנית ובעל הזכויות בקרקע הוא ישראל רוזנבלום, מצ"ב נסח טאבו בו נרשם הערת אזהרה לטובתו, וצילום אישור על תשלום מס רכישה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12325

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1 שם התכנית	תוספת קומה להרחבת יח"ד קיימת, רח' האר"י 18
1.2 שטח התכנית	כ-258 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב מתן תוקף
	מספר מהדורה 1
	תאריך עדכון 20/1/09
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את ועדה מחוזית התכנית
	היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
1.5 מקום התכנית	
1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי ירושלים
	קואורדינטה מערב מזרח – Y 220255
	קואורדינטה דרום צפון – X 630285
1.5.2 תאור מקום	שכונת קרית שמואל ירושלים
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 קרית שמואל
	רחוב האר"י
	מספר בית 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30023	מוסדר	חלק מהגוש	47	-

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' נפתלי פלינק	20/1/09	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' נפתלי פלינק	20/1/09	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' נפתלי פלינק	19/5/08	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה *	תכנית בינוי (נספח מס' 1)

* למעט מספר יח"ד, שטחי בניה, מספר קומות וקווי בנין שהינם מחייבים.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המעורריים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המעורריים.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגישי התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			054-4581818	האר"י 18	לי"ר	לי"ר	660386830	רוזנבלום ישראל	לי"ר	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

לי"ר

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
					לי"ר	לי"ר	660386830	רוזנבלום ישראל	לי"ר	בעלי הקרקע
					לי"ר	לי"ר	60534378	אלעזר זילבר	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	5388770	חיים זילבר	לי"ר	

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
			02-5023565	רח' מענה שמוחה 38 ג-ם	לי"ר	83333	313657595	נפתלי פלינק	אדריכל	אדריכל
			02-6245094	רח' טבריה 9 ג-ם	לי"ר	403	490177	ציון שרון	מודד מוסמך	מודד

הגדרות בתכנית**1.9**

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

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.

מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**.2****2.1 מטרת התכנית**

- תוספת קומה לבנין קיים, לשם הרחבת יחיד קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי עבור תוספת קומה לשם הרחבת יחיד קיימת שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת תוספת שטחי בנייה בהיקף של 117 מ"ר שטחים עיקריים.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-609 מ"ר (מתוכם 396 מ"ר שטחים עיקריים, ו-213 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**2.3**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.258	שטח התוכנית – דונם
	-	4	-	4	מגורים – מספר יח"ד
	-	396	117	279	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לי"ר	לי"ר	1	אזור מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אזור מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חנייה
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>תוספות הבנייה יותאמו בעיצובם ובחומרי הבנייה שלהם אל הקיים ובהתאם להוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> הבנייה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה. ניתן לעצב את הקומה העליונה של הבניינים באופן השונה במעט משאר הבניין: שימוש באבן בעיבוד עדין יותר משאר הבניין ובפתחים רחבים יותר. עומק מכסימאלי של מרפסת זיזית לא יעלה על 1.60 מ'. בניית מרפסות אלו תותר למרווח קדמי ולמרווח אחורי בלבד. זיז למרפסת שרות במרווח הצידי לא יחרוג מ 0.60 מ' מעבר לקו בנין צידי. לא תותר מרפסת המתקבלת מדרוג הבניין בצרוף עם מרפסת זיזית או מבנה זיזי אחר. תותר בניית פרגולות אך ורק במרפסות המתקבלות מדרוג הקומות, שטח פרגולה לא יעלה על 10.0 מ"ר. קירות נמשכים על גבי קירות קיימים ייבנו מאותו סוג אבן ובסיתות זהה. פרטי הבניין יהיו בהתאמה לפרטים של הבניין הקיים.
ב.	<p>תנאים למתן היתר בנייה בשטח:</p> <ol style="list-style-type: none"> תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותוכנית שיוך החניון. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם. 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 עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בהם, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התוכנית.

<p>4. כחלק בלתי ניפרד מהיתר הבנייה יבצעו מגישי הבקשה בתוכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניינים הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>5. אנטנות- תותר הצבת אנטנה אחת על הגג.</p>	
<p>מערכות טכניות</p> <p>ג.</p> <p>1. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג אלא קולטים בלבד. הדודים ישולבו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות. סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור כחלק מעיצוב הגג. המסתור הבנוי ייסוג 2.0 מ' ממעקה הגג החזיתי.</p> <p>2. לא תותר התקנת מזגנים על גבי קירות הבניינים. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין עם צנרת פנימית או צנרת חיצונית מוסתרת.</p> <p>3. תותר התקנת מערכות הסקה גפ"מ בלבד.</p> <p>4. תובטח גישה של הדיירים אל הגג לשם תחזוקת המערכות הטכניות.</p>	
<p>חנייה:</p> <p>החנייה תהיה בהתאם למאושר.</p>	ד.
<p>שנאים:</p> <p>לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד בשטח התכנית.</p>	ה.
<p>גדרות, צמחיה ועיצוב החצרות:</p> <p>ו.</p> <p>1. חל איסור על בניית ברכות שחיה פתוחות בתחום החלקה, כולל בגג ובמרפסת.</p> <p>2. עקירת עצים טעונה אישור של המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. עם כל בקשה להיתר בנייה, תוגש תכנית נטיעה ושתילה בתחום החלקה לאישור ש.פ.ע.</p> <p>4. ריצופי חצר יבוצעו באבן.</p> <p>5. גובה מעקה גג חזיתי לא יעלה על 1.2 מ'.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מסר)		מספר קומות		גובה מבנה (מסר)	צפימת לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד מספר	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח הפניסה הקובעות		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת לכניסה לקובעות						מעל הכניסה לקובעות	מתחת הכניסה לקובעות	עיקרי שרות	עיקרי שרות				
אזורי			1	6	כמפורט בנספח 1	ל"ר	4	40.1	236	609	41	-	172	396	258	1	מגורים ג'
כמסומן בתשריט																	

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתירים)התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6 הוראות נוספות**6.1 חניה**

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
2. החניה תהיה על פי המאושר.

6.2 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

1. מבנה, גדר, ומדרגות המסומנים בסימון הריסה הינם מיועדים להריסה. ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
2. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.3 שימור עצים

לא תורשה גדיעת עצים בשטח הבניה, אלא בהסכמת הוועדה המקומית והוועדה המחוזית במסגרת דיון בבקשה להיתרי בניה. בכל מקרה שהוועדות הנ"ל תאשרנה גדיעת עצים בודדים לצורך שחרור שטח לבניה, יחויבו הבעלים לטעת תחתם עצים אחרים במקום שייקבע בבקשה להיתר בניה.

6.4 הוראות בינוי

1. תותר תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימת שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1.
2. תותרנה צירוף מרפסות פנימיות קיימות ושטח מדרגות לשטח הדירה, בהתאם לנספח מס' 1.
3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט.
4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
5. מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיו 4 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בשטח התכנית כתוצאה מתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6.5 סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 היטל השבחה

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.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

1 | זמן משוער לבנייה 5 שנים.

8. אישורים

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5.3.09	ו. וואלריוס		660386830	ישראל רוזנבלום	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			660386830	ישראל רוזנבלום	בעלי עניין בקרע
5.3.09	נפתלי פלינק אדוויכל מ.ר. פיינ		313657595	אדריי נפתלי פלינק	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			ל"ר

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	תאריך התכנון 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.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית