

חוק התכנון והבניה, התשל"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12348

תוספות בניה, רח' כפר עציון 25, 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>12348</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>12348</u> ביום <u>20.10.11</u> מינהל תכנון יו"ר הוועדה <u>[Signature]</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספות בנייה לבית מגורים, הנמצא ברח' כפר עציון מס' 25, בשכונת ארטונה, ירושלים.

תאור המבנה: מבן מגורים מורכב, הכולל 4 יחידות מגורים דו-מפלסיות עם כניסה נפרדת לכל יחידה. (יחידות מסוג קוטג'). המבן מכיל 4 מפלסים, שניים מעל מפלס הכניסה הראשית ושניים מתחתיו. המפלסים התחתונים מכילים הן חללים למגורים והן חללי שירות עבור חניות מקורות ומחסנים. התכנית התקפה במגרש היא תכנית מס' 2045

מהות הבקשה כוללת הגדלת השטח של יחידות הדיור הקיימות בבנין ללא הרחבה של המעטפת החיצונית, על-די שינויים פנימיים בלבד:

- א. הכללתן של מרפסות שירות כשטח עיקרי למגורים.
- ב. הרחבת יחידת המגורים התחתונה אל חללים פנימיים קיימים בין יסודות המבנה.
- ג. סגירת נישה קיימת והוספתה למניין השטח למגורים.
- ד. תיקונים בעקבות סטיות בין הביצוע ובין ההיתר המאושר.

מספר תיק בנייה: 90/101

קימיים הליכים משפטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספות בניה, רח' כפר עציון 25, ארנונה
1.1	מספר התוכנית	12348
1.2	שטח התוכנית	861 מ"ר
1.3	מהדורות	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	2
	תאריך עדכון המהדורה	04.04.2011
1.4	סיווג התוכנית	תכנית מתאר מקומית.
	סוג התוכנית	ללא איחוד וחלוקה
	סוג איחוד וחלוקה	כן
	האם מכילה הוראות של תכנית ממורטת	לא
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	ועדה מחוזית
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	היתרים או הרשאות	

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	221,175
		קואורדינטה Y	628,025
1.5.2	תיאור מקום	בניין מגורים בשכונת ארנונה, שבדרום מורח ירושלים, סמוך למלון דיפלומט.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	ארנונה
		רחוב	כפר עציון
		מספר בית	25

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30119	מוסדר	חלק מהגוש		97,98

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
גוש 30115	חלקה 98

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	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית 62 המתאר לירושלים.	687	16.07.1959
1721	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1721 ממשיכות לחול.	2272	25.11.1976
2045	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2045 ממשיכות לחול.	2541	07.06.1979
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעלית חיצונית בבניין קיים. הוראות תכנית בניית מעלית בבניין קיים תחולנה על תכנית זו.	4393	22.03.1996
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	21.01.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	04.04.2011	-	12	-	מחייב	תוראות התכנית
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	04.04.2011	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	04.04.2011	1	-	1:100	מחייב חלקית.	נספח בניין ופיתוח * חלקית.

כל מסמכי התוכנית מחוים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה החוזרות על המחייבים לפני המחייבים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה החוזרות על התשריטים.

* מחייב לעניין יחידות דיור, חשטחים, וקווי בניין. בהתאם לנספח הבנין.

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקות (תת חלקה 1)	זוא"ל	מס' מס' סלולרי	סלולרי	סלפון	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	מספר זכות ומשטח	טוויטו רדיוח	מס' ומשטח	מס' ומשטח	יום פועל	מקצוע / תואר
				054-6868098	02-6714408	רח' כפר עציון 25, ירושלים			שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	32294260	טוויטו רדיוח				

1.8.2 יום פועל

זוא"ל	מס' מס' סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	מספר זכות ומשטח	שם פרטי ומשטח	מקצוע / תואר
											לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	מס' מס' סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשטח	מקצוע / תואר	מס' ומשטח	מס' ומשטח	יום פועל	מקצוע / תואר
	054-6868098	02-6714408	רח' כפר עציון 25, ירושלים			שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשטח	מקצוע / תואר	מס' ומשטח	מס' ומשטח		בלעם (מת חלקה 1)
			רח' כפר עציון 25, ירושלים				08294258	טוויטו אן מרי					בלעם (מת חלקה 2)
			רח' כפר עציון 25, ירושלים				07134240	חורוביץ מיכל					בלעם (מת חלקה 3)
			רח' כפר עציון 25, ירושלים				469379	עמישר מיכאל					בלעם (מת חלקה 4)
			רח' כפר עציון 25, ירושלים				1616119	עמישר רות					
			רח' כפר עציון 25, ירושלים				054856281	ברוך ערד					
			רח' כפר עציון 25, ירושלים				011958956	ברוך הני					

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	מס' מס' סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשטח	מקצוע / תואר	מס' ומשטח	מס' ומשטח
Yadidya1@zahav.net.il	02-6765487	02-6760652	רח' הצפורן 1, ירושלים			שם תאגיד/שם רשות מקומית	78437	57262982	ענבר אלי	אדריכל	מס' ומשטח	עורך ראשי
Bendovk@012.net.il	02-6765487	052-6760652	רח' הצפורן 1, ירושלים			שם תאגיד/שם רשות מקומית	2534217	7389363-8	ידידיה דוידיאן	תכנאי אדריכלות	מס' ומשטח	עורך
		050-5301268	02-6763103			שם תאגיד/שם רשות מקומית	760		יורובסקי שאול	מנדט	מס' ומשטח	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 קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'

ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- 1) קביעת בינוי לפתיחת חלל קיים במפלס 6.60- לצורך הרחבת יחיד התחתונה במבן.
 - 2) קביעת בינוי לסגירת מרפסות שרות קיימות והכללתן במניין השטחים העיקריים.
 - 3) קביעת בינוי לסגירת נישות קיימות והכללתן במניין השטחים העיקריים.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח בוני.

ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1066.90 מ"ר (מתוכם 734.80 מ"ר שטחים עיקריים ו-332.10 מ"ר שטחי שרות).

ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.861
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	734.80		+111.40	623.40 (נ"פ היתר מס' 30760 מתאריך: 17.10.1990)	מ"ר	מגורים ב'
	4		-	4	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	

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: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>על שטח זה חלות ההוראות הקבועות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מספר 2045 לגבי אזור מגורים 5, מלבד השנויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:</p> <p>(1) יותרו הבנויים הבאים בשטח:</p> <p>(א) תוספת במפלס 6.60- לשם הרחבת יחיד הקיימת אל תוך חללים קיימים מתחת לבניין, כולל מחסן.</p> <p>(ב) סגירת מרפסות השרות הקיימות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות.</p> <p>(ג) סגירת נישות קיימות לצורך הרחבת יחיד הקיימות. כל האמו לעיל בהתאם לנספח הבנוי.</p> <p>(2) זכויות הבניה, הוראות הבנוי ומספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה שבסעיף 5 לעיל.</p>
ב.	עיצוב אדריכלי
ג.	פסולת בניין
ד.	תנאים למתן היתר בנייה

<p>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 וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון. פטור ינתן באם ימצא שהמקלטים הקיימים תקינים לפי תקנות הג"א.</p>		
<p>1. מס' יחיד המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התיכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. שטחי הבניה המופיעים בנספח הבנוי, מחייבים וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התיכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב-1992.</p>	<p>סטיה ניכרת</p>	<p>ד.</p>
<p>החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	<p>חניה</p>	<p>ה.</p>
<p>תותר בניה בשלבים.</p>	<p>שלבי ביצוע</p>	<p>ו.</p>
<p>1) הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>היטל השבחה</p>	<p>ז.</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>קולטי שמש על הגג</p>	<p>ח.</p>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>רשות העתיקות</p>	<p>ט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מועצ

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"י	אחוזי בנייה כוללים (96)	שטחי בנייה מ"ר/שטח בנייה		שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יערד מגרס ב'	
	צו"ב- צו"ב-2	צו"ב-1						שטחי שירות	שטחי עיקרי	שטחי שירות	שטחי עיקרי				
אחוזי	צו"ב-2 שמאל	צו"ב-1 ימני	קדמי	מזרח	מבנה	יח"י	כוללים (96)	שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי שירות	שטחי עיקרי	גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יערד מגרס ב'	
ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	2	+7.10	4	123.91	1066.90	322.28	302.55	9.82	432.25	861	1	

הערות לטבלה :

¹ שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (מישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובחיתורים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

תמ"א 38

6.1 היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

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 מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
27/4/11	R. Burt		327409041	טויטו רו"ח	מגישי התכנית	
				לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)	
27/4/11	R. Burt		327409041	טויטו רו"ח	בעלי עניין בקרקע	
27/4/11	Ah		327294261	טויטו אן מרי		
			8294258	הורוביץ אהרון		
			7134240	הורוביץ מיכל		
			469379	עמישר מיכאל		
			1616119	עמישר רות		
			58456281	ברוך עודד		
			011958956	ברוך עודד		
			73893638	ידידיה זיזיאן		עורכי התכנית
12/04/2011	ענבר אלי אדו"כ מ.ר. 73487		57262982	ענבר אלי		