

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12251

תוספת בניה ברח' הירדן מס' 4, ארנונה, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

11. 04. 2011

אישורים

נתקבלה תוקף	הפקדה
תיק מס'	
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' _____ הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית הישיבה מס' _____ ביום _____ מינהל תכנון _____ יו"ר הועדה _____</p>	
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תוכנית להרחבת מחסנים בקומת המרתף, והרחבת יחידות דיור קיימות בקומת קרקע וקומה א' עד 4 מ' מגבול מגרש האחורי. הבנייה הינה על רכוש פרטי. תוכנית מאושרת היא 1721. הבניה המבוקשת טרם נבנתה והינה שינוי של הבינוי הקיים. המבקשת הינה בעלת דירה בבניין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית **שם התוכנית** תוספת בניה ברח' הירדן מס' 4, שכונת ארנונה, ירושלים

מספר התוכנית 12251

1.2 שטח התוכנית

1.236 ד'

1.3 מהדורות

שלב

• מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 4

תאריך עדכון המהדורה 15.03.11

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התכנית **סוג התוכנית** תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 221200 קואורדינאטה X
628950 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונה: ארנונה
רחוב הירדן 4, פינת אפרתא
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
שכונה ארנונה
רחוב הירדן
מספר בית 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30114	מוסדר	חלק מהגוש	21	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

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
1721	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 1721.	2272	25.11.1976 ג' בכסלו התשל"ז
1721 ב'	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 1721 ב'.	4605	11.01.1998 י"ג בטבת התשנ"ח
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687 י.פ.	16.07.1959 י' תמוז התשי"ט

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	15.03.11	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	15.03.11	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	15.03.11	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בנייג ופיתוח * (נספח מס' 1)

* מחייב לעניין מס' יח"ד מרבני, גובה הבניה המרבני, מס' קומות מרבני, שטחי בניה מרבני, קווי בניין מרביים.

כל מסמכי התכנית 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 המגבילות יותר.

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

		מגיש התוכנית 1.8.1							
דוא"ל	פקס	סולטארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	02-6710678	-	02-6738999	רח' הירדן מס' 4, ירושלים	ל"ר	ל"ר	15222896	גודסטין הילבך שרון	ל"ר
									מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולטארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
									ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולטארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אפי העניין בקרקע
-	-	-	-	רח' הירדן מס' 4, ירושלים	ל"ר	327096517 038346367 11531258 58028374 1216116.7 435432K 516.7 1532286 6774161 013207022 324639475 069019966 012435954	מיסול יסלון מיכאל מיסול יסלון עמליה רוזנה-ווקס דבורה רוזנה-ווקס יוסי למברג אדוארד למברג אדוארד גודסטין הילבך שרון גודסטין הילבך אבי גוזה למברג מאשה מריה בריצ'ר ג'ואנה רוסלינג קליינהויז צ'ילס קליינהויז תמי בט		בעלים

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
jkamil@barak-online.net	02-5667103 שלווחה 6	-	02-5667103	רח' הכפיר מס' 7, ירושלים	זום אדריכלות	00109290	028053619	אבירם בוטבול	אבירם בוטבול	אדריכל	אדריכל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
emstimed@netvision.net.il	02-5854878	-	02-5858538	רח' אריה אלטמן מס' 28	ל"ר	827	017199621	אברהם ארנסטר	אברהם ארנסטר	מהנדס ומודד מוסמך	מודד

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.

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

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

הרחבת מחסנים ותוספות בנייה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומת קרקע ו-א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 שינוי ייעוד מדרך לאזור מגורים.
- 2.2.3 קביעת שטחי בניה מרביים ל- 1642.18 מ"ר מתוכם 1248.56 מ"ר שטח עיקרי ו- 393.62 מ"ר שטח שירות.
- 2.2.4 הרחבת יח"ד קיימות בקומת קרקע וקומה ראשונה.
- 2.2.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.236

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר לפי		1248.56	+297.59	950.97	מ"ר	מגורים
תביע 1721 75%		8	-	8	מסי יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים דרך לביטול	תאי שטח	יעוד
2	2	מגורים ב'
	1,3	דרך מאושרת

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות:

א. עיצוב אדריכלי -

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

ב. תנאים למתן היתר בנייה בשטח -

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
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 בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון 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 התכנית ועל חשבונם.
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.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ג. חניה:

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

ד. סטייה ניכרת:

1. 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.
2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
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.
4. שטחי הבניה הינם מחייבים, כל שינוי בשטחי הבניה יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ה. היטל השבחה -

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ו. גריסת פסולת בנייה ופינויה-

- א. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יום התכנית ועל חשבוננו.

ז. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ח. חלחול מי נגר – תמ"א 34:

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

ט. איוורור:

תנאי למתן היתר בניה יהייה אישור של מחלקת איכות הסביבה בעניין איוורור קומת המרתף עפ"י התקן.

י. חיזוק מבנים- תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

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:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. 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).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

4.2 דרך מאושרת-

- א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
- ב. דרכים- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או/ו מאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי שמאלי ציד-י ציד-י-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כתלים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתוחות לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת				שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי	מתוחות לקניסה הקובעת			
כמסומן בתשריט		1	4	+16.76 791.11	8	170%	244.95	149.23	148.67	1099.33	968	2	מגורים ב'
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	268	1,3	דרך מאושרת

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצויין בנספח מס' 1.

* גובה שיא הגג.

6. הוראות נוספות

ל"ר.

7. מימוש התכנית

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
20/3/2011	שכי 1634 - ה'אקוק		1532286	גודסטין הילבוך שרון	מגיש התכנית	
				מיסול יסלזון מיכאל מיסול יסלזון עמליה רוזנר-ווקס דבורה רוזנר-ווקס יוסי למברג אדוארדו למברג אדוארד גודסטין הילבוך שרון גודסטין הילבוך אבי גוזנר למברג מאשה מריה בריזיר ג'ואנה רוסלינד קליינהויז צירלס קליינהויז תמיבט		בעלי עניין בקרקע
10/4/11	אבירם בוטבול אדרכל 00109290	0109290	28053619	זום אדריכלות אבירם בוטבול	עורך התכנית	