

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 12237 א'

שם תוכנית: הרחבת יחידות דיור, רח' לייב יפה 61, ארנונה

מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p><b>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</b>  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>                      הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____                      _____                      לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>_____ / _____                      תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית****א. הרקע לתכנון**

בנין נמצא בשכונה ארנונה ברחוב לייב יפה 61, גוש 30119, חלקה 70 (עיקרית). באזור חלה תכנית מס' 2045 אשר ביצעה איחוד וחלוקה מחדש. לפי החלוקה החדשה התיצבו שני מגרשים חדשים מספרם 71 ו-72. על שני המגרשים הללו נבנה אחר כך בית אשר קיבל כתובת לייב יפה, 61. הבית הזה נרשם לטאבו כבית משותף אמנם במקום מספרי חלקות השתמשו מספרי מגרשים החדשים 71 ו-72 של תכנית מס' 2045. כעת מבצעים ת.צ.ר. מס' 809/06 ולפיה המגרשים הנ"ל חברו לחלקה אחת במספר עראי 165.

לבית יש 6 יחידות דיור כאשר שתיים מהן בגודל 232.0 מ"ר וארבע אחרות ב-86.0 מ"ר, שגורם אי-שוויון באכות החיים באותו בית. יחד עם זה בתוך נפח הבית ישנם חללים בילתי שימושיים.

התכנית זאת מרחיבה דירות הקטנות ע"י ניצול חללים ריקים ללא יציאת מגבולות הבנייה הקיימת.

**ב. הליך התכנון**

התכנית הזאת מגדילה הדירות הקטנות עד כ-139.0 מ"ר.

כל התוספות הנ"ל מתוכננות ללא הגדלת נפח הבנין אלא רק באמצעות ניצול פוטנציאל של הבנין.

**ג. אין עבירות בניה**

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם  
ברשומות

הרחבת יחידות דיור, רח' לייב יפה 61, ארנונה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

12237

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאי למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

• 1 למתן תוקף מספר מהדורה בשלב

2.04.2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

- כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- לא רלוונטי לפי סעיף בחוק

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

- ללא איחוד וחלוקה. סוג איחוד וחלוקה

- לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220980  
קואורדינטה Y 627900

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות  
נפה

• חלק מתחום הרשות  
ירושלים  
ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
ארנונה לייב יפה 61

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30119	• מוסדר	• חלק מהגוש		83,71,70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2045	165

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב (חניה)
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022 (מעלית)
שנה עברית: י"ב סיוון התשלי"ט שנה לועזית: 07/06/1979	י.פ. 2541 עמ'	תכנית זו מבטלת הוראות התכנית מס' 2045.	• ביטול	2045

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	גאורגי שפיטלניק	2.04.2012	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	חוזרות התוכנית
	וועדה מחוזית	גאורגי שפיטלניק	2.04.2012	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	יהודית פרידה	2.04.2012	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית	נספח מס' 1 (בניין) *

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזרות על השלטים.

\* מחייב לעניין: גובה, מספר יחידות דיור, קווי בנין.

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

מגיש התוכנית		1.8.1 מקצוע / תואר	
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
30119/165		052629268	עראקי כהן יואב
		052629268	עראקי כהן יואב
		052629268	עראקי כהן יואב

מגיש התוכנית		1.8.2 יזם בפועל	
דוא"ל	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	052629268	עראקי כהן יואב	וועד הבית
	052629268	עראקי כהן יואב	וועד הבית

בעלי עניין בקרקע		1.8.3	
דוא"ל	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02XE012518	שוורץ פרדריק ברנו	בעלים
	04EE421465	שוורץ מישל יפה	בעלים
	5132933	יאנושי נעמי	בעלים
	050616374	היימברג יעקב	בעלים
	069767341	היימברג סולי	בעלים
	057394421	פרידה אהרון	בעלים
	029500626	פרידה יהודית	בעלים
	052629268	עראקי כהן יואב	בעלים
	060066248	דרעי לאה	בעלים
	000361675	דרעי ליאון	בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו		1.8.4	
דוא"ל	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Georgel59@mail.com	306433087	גאורגי שפיטלניק	אדריכל
dahlia@bezeqint.net	034800995	דחלה סרחי	מודד
	029500626	יהודית פרידה	הנדסאית

**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.

הגדרת מונח	מונח
	ל"ר

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**

- הרחבת יחידות דיור קיימות

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה ג' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1121.31 מ"ר) מתוכם 956.69 מ"ר שטחים עיקריים ו- 164.62 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.958
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
היתר 84/204.4	956.69		+181.0	775.69	מ"ר	מגורים
	6		0	6	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
מבנה/גדר/ מדרגות לקריסה	עצים לשימור	תאי שטח	יעוד
165	165	165	מגורים ב'

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מועד		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
958	מגורים ב'	958	מגורים ב'
100%	סה"כ	100%	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
	4.1.1	שימושים
	א.	מגורים ב'
	ב.	
	4.1.2	הוראות
<p>א. תותרנה תוספות בקומה ג' (מפלס <math>+7.19 = 791.23</math>), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ב. התוספת תעשה בנסיגה כלפי הרחוב עפ"י נספח מס' 1.</p>	א.	בניה:
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה</p>	ב.	עיצוב אדריכלי:
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן בנספח מס' 1 להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ה. מספר קומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002</p>	ג.	סטיה ניכרת:
<p>חניה נותרת ללא שינויים ע"פ תכנית קיימת.</p>	ד.	חניה:
<p>1. בגוות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	ה.	קולטי שמש על הגג
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	ו.	היטל השבחה:
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	ז.	מתקני תקשורת:
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	ח.	שמירה על עצים בוגרים:

ט.	פסולת בנין:	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
י.	תנאים למתן היתר בניה בשטח:	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה המסומן להריסה בנספח הבינוי.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מגבה (מטר)	תכסית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נט)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת						מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת				
צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	1	38.5	6.3	6	117	1121.31	164.62	956.69	958	165	מגורים ב'
ע"פ תשריט			3	*									

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.  
 \* גובה רצפת הגג בבניה מפורשטת:  $795.89 = +9.85$ ,  $796.64 = +10.10$ , מעבר לגובה זה יותר מעקה בלבד (ראה נספח מס' 1).

**6. הוראות נוספות****6.1. חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה – תמ"א 38**

לתמ"א/ 38 :

א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של 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).

ב. 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.

**6.2. חלחול מי נגר**

יותר לפחות 25% 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).

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

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

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: עראקי כהן יואב	חתימה:	תאריך: 26.4.12
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: גאורגי שפיטלניק	חתימה:	תאריך: 15.04.2012
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: עראקי כהן יואב	חתימה:	תאריך: 25.4.12
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: שוורץ פרדריק ברונו	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: שוורץ מישל יפה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: יאנושי נעמי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: היימברג יעקב	חתימה:	תאריך: 25/4/12
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: היימברג סולי	חתימה:	תאריך: 25.4.12
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: פרירה אהרון	חתימה:	תאריך: 25.4.12
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: פרירה יהודית	חתימה:	תאריך: 25.4.12
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עראקי כהן יואב	חתימה:	תאריך: 25.4.12
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: דרעי לאה	חתימה:	תאריך: 25.4.12
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: דרעי ליאו	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: