

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4320ה'

שם תוכנית: הרחבות יח"ד ברח' בר אילן 28, תל ארזה.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לחליטה בנוס: <u>88.18.16</u> 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><u>אילן בר</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מס' תוכנית: - 4320ה'שם תכנית: הרחבות יח"ד ברח' בר אילן 28, תל ארזה.

הרחבות יח"ד, תוספת מרפסות, ושינוי מיקום המעלית מהמיקום המאושר למיקום הקיים.

התוספת תתבצע תוך שמירה על אופי הבניין כך שתתאים לחזית הבניין. הבנייה הינה על רכוש פרטי.

התכנית המאושרת היא 4320ג'.

המבקש הינו בעל יחידת הדיור המבקשת הרחבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבות יח"ד ברח' בר אילן 28, תל ארזה
		מספר התוכנית	4320ה'
1.2	שטח התוכנית		397 מ"ר.
1.3	מהדורות	שלב	• מתן תוקף מספר מהדורה בשלב 1
		תאריך עדכון המהדורה	25/11/2012
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220565
		קואורדינטה Y	633500
1.5.2	תיאור מקום		רח' בר אילן, תל ארזה ירושלים.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	תל ארזה
		רחוב	בר אילן
		מספר בית	28

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30101	• מוסדר	• חלק מהגוש	29	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2803	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 2803 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2803 ממשיכות לחול.	י.פ. 3535	שנה לועזית 7/3/1988
ג' 4320	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 4320 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ג' 4320 ממשיכות לחול.	י.פ. 5302	שנה לועזית 2.06.04 שנה עברית י"ג סיוון התשס"ד
ב' 5166	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב' 5166. הוראות תוכנית ב' 5166 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו' שבט התשי"ע שנה לועזית: 21/1/2010
5022	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן התשנ"ו שנה לועזית: 22/3/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ז. מתוזזית	אדרי אורית קליגלר	25/11/2012	לא דלונטי	13	לא דלונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	ז. מתוזזית	אדרי אורית קליגלר	25/11/2012	1	לא דלונטי	1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
	ז. מתוזזית	אדרי אורית קליגלר	25/11/2012	1	לא דלונטי	1:100	• מחייב * חלקית	נספח בינוי I

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

* מחייב לעניין: - גובה, מס' יחיד וקווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	פרד יעקב	598146335	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.	02-5384532				
	עידן יעקב מכלוף	051458578	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.					

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	משיח מלכה	6555113	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.				
• בעלים	אירושטיין מרים	050620830	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.				
• בעלים	הרשקוביץ לוי	037634359	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.				
• בעלים	הרשקוביץ שרה	037545647	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.				
• בעלים	מנדלסון בנימין	062845698	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.				
• בעלים	מנדלסון הינדה שפרינצה	300541513	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.				
• בעלים	פרד יעקב	59814335	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.				
• בעלים	פרד אסתר לאה	23596398	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.				
• בעלים	רייס חיים	033300690	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.				
• בעלים	רייס צירל שפרה	038629523	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.				
• בעלים	עידן יעקב מכלוף	051458578	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.				
• בעלים	שפירא צבי	059776518	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.				
• בעלים	שפירא איטה	012471843	-	רשות מקומית	-	רח' בר אילן 28, י.ס.				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אוריכל גבי אוריכל קלינגל	024528844	0010729	רשות מקומית	-	רח' זכרון יעקב 10 י.ס.	02-5003469		5003469	Aklainl@Enativ.com
• מודד	מר ראובן אלסט	2408938	502	רשות מקומית	-	רח' כנפי נשרים 68 י.ס.	02-6522294		-	-

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
לי"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 דיור עבור יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל קומות הבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 857 מ"ר, (מתוכם 785 מ"ר שטח עיקרי ו- 72 מ"ר שטח שרות).
- 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 חריגות בניה להריסת.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.397 ד'				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	719.13	65.00+	+785		עפ"י היתר מס' 93/406.4
	מס' יח"ד	8	0+	8		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
1	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
84	332	84	332
16	65	16	65
100	397	100	397
	יעוד		יעוד
	מגורים ג'		מגורים 2 מיוחד
	דרך מאושרת		דרך מאושרת
	סה"כ		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1
שם ייעוד: מגורים ג'	
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2

א. הוראות בינוי:

1. תותר הרחבות יח"ד קיימות בקומות קרקע ראשונה, שניה שלישית ורביעית.

ב. עיצוב אדריכלי:

1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
2. הפינה המעוגלת הדרום מזרחית תבוצע באופן זהה לפינה הקיימת כיום, הפתחים בפינה זו יתואמו עם מחלקת רישוי בעירייה.

ג. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התוכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.
3. 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 סלולוריים), 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.
4. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל סגירת המרפסות וכל התוספות המסומנות להריסה.

ד. מתקנים על הגג:

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שש, אנטנות וכד'

ה. עצים לשימור:

1. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם,

הוראות:

- א. חפירה ו/או שינוי ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
- ב. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

ו. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.

ז. פסולת בניין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970

ח. סטיה ניכרת:

- 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
- ב. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
- ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
- ד. סגירת המרפסות וכל התוספות המסומנות להריסה, הריסתם הינה מחייבת, אי הריסה ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ט. הריסה:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל סגירות המרפסות וכל התוספות המסומנות להריסה.

י. חניה:

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

יא. רשות העתיקות:

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.

שם ייעוד: דרך	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	א.
הוראות	4.2.2

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת						מעל	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי		
												שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
אזורי										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
			-		+19.75	48	18	8	216			-	-	857	72	785.0	397	1	מגורים ג'

הערות לטבלה:

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

6. הוראות נוספות**6.1 חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה**

היתר הבניה 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).

6.2 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית הרחבות הדיור ליחידות הדיור הקיימות תבוצענה בהינף אחד.	-

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית – 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			6555113	משיח מלכה	בעלי עניין בקרקע
			050620830	אירנשטיין מרים	
			037634359	הרשקוביץ לוי	
			037545647	הרשקוביץ שרה	
			062845698	מנדלסון בנימין	
			300541513	מנדלסון הינדה שפרינצה	
			59814335	פריד יעקב	
			23596398	פריד אסתר לאה	
			033300690	רייס חיים	
			038629523	רייס צירל שפרה	
			051458578	עידן יעקב מכלוף	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				לא רלוונטי	
			598146335	פריד יעקב	מגיש התוכנית
	11/12		051458578	עידן יעקב מכלוף	
3/12/12	אורית שוחט חדריכלית מ.ג. 00101729	-	024528844	אורית קליגלר	עורך התוכנית