

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0123117

הרחבת דיור ברחוב רבדים 21, שכונת ארנונה, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

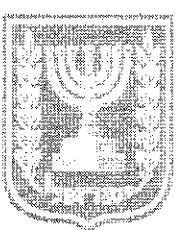


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום
28.6.15
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

רוסצ'ה
ק"מ ת"ד 100000

תאריך



דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית המוגשת מיועדת להסדרת הרחבת דירת גג ברחוב רבדים 21 בשכונת ארנונה.

ההרחבות מוצעות בהתאם לקונטור הבניין הקיים ע"פ היתר בתיק בנין מס' 89/156.1. התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים ב' והסדרת עבירות בניה קיימות. קיים הליך משפטי נגד בעלי הקרקע. מגיש התוכנית הוא בעל הענין בקרקע.

בבנין 3 יחידות דו"ר.

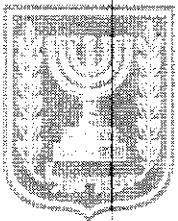
במקום חלות תוכניות 5166/ב, 62, מק/5022/א.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

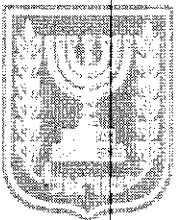
1. סגירת מרפסת אחורית בקומה ב' והפיכתה לשטח עיקרי.
2. תוספת שטחים לקומת הגג, הסבתו למגורים ותוספת קוקיות ע"מ לאפשר שימוש בחלל גג הרעפים.



מחלקת תכנון
ירושלים



מחלקת תכנון
ירושלים



מחלקת תכנון
ירושלים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור ברחוב רבדים 21, שכונת ארנונה, ירושלים

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0123117 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
0.575 דונם

1.3 מהדורות
מילוי תנאים למתן תוקף שלב

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"ך

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא



מחוז ארנונה



מחוז ארנונה



מחוז ארנונה

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220831 קואורדינאטה X

628212 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב רבדים 21 בשכונת ארנונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רבדים	21	

שכונה ארנונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30139	מוסדר	חלק	307	

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 התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

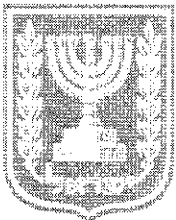
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3449 ✓	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3449 שבתחומה.	3248		15/09/1985
ב/5166 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/5022 א ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



המחלקה לרישום



המחלקה לרישום



המחלקה לרישום

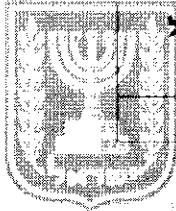
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ג'קומו די פורטו				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			ג'קומו די פורטו			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
הוראות בינוי	מנחה	1: 100	1	25/01/2015	די פורטו ג'קומו		25/01/2015	מחייב לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי, מס' יח"ד מירבי, קווי בניה מירביים, מס' קומות מירבי, אטימה.	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 200		15/06/2014	צבי רוזנבלום		16/06/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		16/12/2012	סומך יעקב		17/01/2013	גליון 1:	לא

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 על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

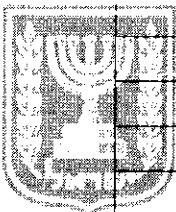


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	טובי קורן			ירושלים	רבדים	21	02-6222790	02-6222790	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טובי קורן			ירושלים	רבדים	21	02-6222790	02-6222790	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	6	02-6222790	02-6222790	
חוכר	מרים עוזרי			ירושלים	רבדים	21	02-6222790	02-6222790	
חוכר	ראובן עוזרי			ירושלים	רבדים	21	02-6222790	02-6222790	
חוכר	חנה פרידמן			ירושלים	רבדים	21	02-6222790	02-6222790	
חוכר	מיכאל פרידמן			ירושלים	רבדים	21	02-6222790	02-6222790	
חוכר	טובי קורן			ירושלים	רבדים	21	02-6222790	02-6222790	
חוכר	ליאור קורן			ירושלים	רבדים	21	02-6222790	02-6222790	
חוכר	לירן קורן			ירושלים	רבדים	21	02-6222790	02-6222790	
חוכר	שני קורן איגלסיאס			ירושלים	רבדים	21	02-6222790	02-6222790	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיקומו די פורטו	86516		ירושלים	אגריפס (1)	8	02-6222790	02-6222832	Rozenblum4@gmail.com
מודד	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	מקוה ישראל	10	02-5373831	02-5370233	moshe_big_hazen@walla.com
עורך משנה	הנדסאי	צבי רוזנבלום	19218		ירושלים	אגריפס (1)	8	02-6222790	02-6222832	Rozenblum4@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2716.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונה 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.

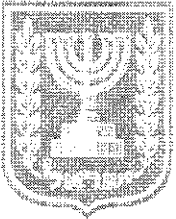
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

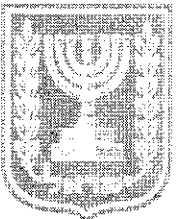
הרחבת יח"ד קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'
2. קביעת בינוי עבור תוספת לשם הרחבות בקומה ג' ובחלל גג הרעפים.
3. קביעת שטחי בניה ל 771.1 מ"ר מהם 512.32 מ"ר שטחים עיקריים ו-258.78 מ"ר שטחי שרות.
4. קביעת מס יח"ד בבניין ל-3 יח"ד.
5. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
8. קביעת הוראות בדבר קווי בנין.



משרד התכנון והבניה
מנהל תכנון ופיקוח



משרד התכנון והבניה
מנהל תכנון ופיקוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.575

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
המצב המאושר - מכוח היתר 89/489.1	512.32		+70.33	441.99	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	575	100
סה"כ	575	100

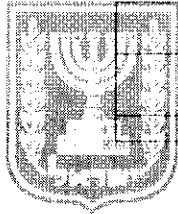
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	574.81	100
סה"כ	574.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של האזור ויצטיינו בפשטות ובבהירות. 2. גובה הגדר בחזית קדמית לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. 3. מסי יח"ד המירבי בבניין יהא 3 ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
ב	חניה 1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 2. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יהיו בתחום המגרש, תא שטח מסי 1 בלבד.
ג	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. 3. קוי הבניין ושטחי הבנייה המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. קווי הבנין המירביים לתוספת הבניה כאמור בקומת הקרקע יהיו כמצויין בתשריט.
ה	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970
ו	קולטי שמש על הגג בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, תיאום חזיתות המבנה, חמרי ציפוי הבנין ופרטי הגמר עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול פרטי בניה טיפוסיים של חלקי בניין אלה: * פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה. * חלונות על פי הטיפוסים השונים בבניין- חתך וחזיתות. * גגונים. * מרפסות ומעקות למרפסות. * סורגים. וכן כל פרט בניין אחר שידרש ע"י מהנדס העיר או מי

4.1	מגורים ב'
ח	<p>מטעמו.</p> <p>ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ד. 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 וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים לגג הבניין. ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה דו"ח פיקוח המאשר כי האטימה המסומנת בנספח הבינוי קיימת.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%</p> <p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. - היתר לתוספות בניה 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:</p> <p>א. 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. ב. 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 בינוי 2008) ג. היתר לשינוי ייעוד 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.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים תשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם, חפירה ו/או שינוי ו/או עבודות פיתוח ייעשה במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 ייוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



המחוז הירושלמי
משרד העירייה

קו בנין (מטר)	יעוד
קדמי	
(2)	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה רום גג רעפים +14.91.

(2) כמסומן בתשריט - עפ"י קונטור בנין קיים.



המחוז הירושלמי
משרד העירייה

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 8 שנים מיום אישורה.



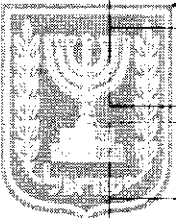
משרד התכנון והבנייה
 ירושלים



משרד התכנון והבנייה
 ירושלים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: טובי קורן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 2/9/15 חתימה:
זים	שם: טובי קורן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 2/9/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל 500101795 שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרים עוזרי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ראובן עוזרי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חנה פרידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מיכאל פרידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: טובי קורן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 2/9/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ליאור קורן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 2/9/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לירן קורן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 2/9/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שני קורן איגלסיאס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 2/9/15 חתימה:



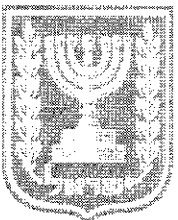
שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	תאריך: 27/07/2015
עורך התכנית		חתימה: אדריכל
		פנימי ונייטרלי 35525



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל