

1014577

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0120220

הרחבת דיור ללא תוספת יחידות דיור ברחוב רבדים 39 ארנונה

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

דברי הסבר לתכנית

בבנין הקיים 4 קומות מגורים המשמשות ל- 4 יח"ד, קומת מחסנים תת קרקעית ועליית גג. בבנין קיימות יח"ד לא מאושרת המוצעת לביטול, וכן משרדים בקומת המחסנים המוצעים לביטול ולהחזרתם למצב המאושר בהיתר וכן הרחבה בקומת המחסנים החורגת מקונטור הבנין וקווי הבנין המאושרים המוצעת להריסה.

התוכנית מציעה הרחבה ל- 4 יחידות הדיור הקיימות בבנין ע"י שימוש למגורים בחלל חפור מאושר מתחת לקונטור הבינין בקומת המחסנים, תוספת בניה ע"ג חלק ממרפסות הגג הקיימות, שינוי שיפועי הגג ותוספת קוקיות ע"מ לאפשר שימוש בחלל גג הרעפים. ללא תוספת יח"ד חדשות. ההרחבות קיימות ומוצעות להכשרה.

ישנם הליכים משפטיים במגרש עקב כך שהתבע המוגשת הינה תוכנית חדשה לאחר ניסיון קודם ע"י אדריכל אחר להגשת תביעה שכשלה. התוכנית הוסדרה לעמידה בתנאי המדיניות החדשה המכתיבה עמידה בקווי בנין, מספר יח' דיור, וכן תוספת שטח העומדת במסגרת המותר עפ"י התקנות.

כל ארבעת הבעלים בחלקה משתתפים בתוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת דיור ללא תוספת יחידות דיור ברחוב רבדים 39 ארנונה

מספר התכנית 101-0120220

1.2 שטח התכנית 0.801 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220814 קואורדינאטה X

628414 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רבדים 39, שכונת ארנונה.

בחלקה קיים בנין בעל 4 קומות מגורים, קומת מחסנים וגג רעפים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רבדים	39	
שכונה	ארנונה		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30139	מוסדר	חלק	285	

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

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

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 חלקית	מחייב	1: 100	1	30/04/2015	די פורטו ג'קומו		30/04/2015	מחייב לענין גובה קומות, נפחי בינוי, קווי בנין ויחיד.	לא
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	יהודית בן-אבי			ירושלים	רבדים	39	02-6222790	02-6222790	
	פרטי	מצליח טייב			ירושלים	רבדים	39	02-6732102	02-6732102	
	פרטי	ציפורה טייב			ירושלים	רבדים	39	02-6732102	02-6732102	
	פרטי	נדים כהן			ירושלים	רבדים (1)	39	02-6222790	02-6222790	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מספר דרכון 627733.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יהודית בן-אבי			ירושלים	רבדים	39	02-6222790	02-6222790	
בעלים	מצליח טייב			ירושלים	רבדים	39	02-6732102	02-6732102	
בעלים	ציפורה טייב			ירושלים	רבדים	39	02-6732102	02-6732102	
בעלים	נדים כהן			ירושלים	רבדים (1)	39	02-6222790	02-6222790	
בעלים	יעקב קרואני			ירושלים	רבדים	39	02-6222832	02-6222790	

(1) כתובת: מספר דרכון 627733.

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	ג'קומו 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 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 4 יחידות הדיור הקיימות בבנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'
- ב. קביעת שטחי בניה ל 1092.04 מ"ר מהם 808.18 מ"ר שטחים עיקריים ו-283.86 מ"ר שטחי שרות.
- ג. קביעת קווי בנין.
- ד. קביעת מס' יחיד על 4.
- ה. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.801	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	808.18	538.94
			+269.24

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 כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	801	100
	801	100
סה"כ		
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	794.04	100
	794.04	100
סה"כ		

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. קוי הבניין ושטחי הבנייה המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהא סטיה ניכרת, לרבות הריסת הגדר בחזית המגרש.</p> <p>5. נפחי הבניה לתוספות הבינוי כפי שמופיעים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מנפחים אלו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>6. לא יותר ניווד שטחים מתחת לקרקע למעלה ולהיפך, סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תותר הרחבת יח"ד קיימת במפלס ה- 0.00, תותר תוספת בניה בקומת המרתף.</p> <p>2. תותר הרחבת דירות בקומות קרקע, א' ו-ב' תוך תוספת שטחים עיקריים עד לקונטור המלא של הבנין. הכל בהתאם למסומן בנספח מס' 1.</p> <p>3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של האזור ויצטיינו בפשטות ובבהירות.</p> <p>4. גובה הגדר בחזית קדמית לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב.</p> <p>5. מסי יח"ד המירבי בבניין יהא 4 ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>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</p>

4.1	מגורים ב'
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, תיאום חזיתות המבנה, חמרי ציפוי הבנין ופרטי הגמר עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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. * כן כל פרט בניין אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקנ"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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ה. במסגרת הבקשה להיתר בניה, תוגש תכנית שימור עצים, עצים בוגרים, נטיעה ושתילה בתחום החלקה לאשור ש.פ.ע. ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ו. הג"א תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p>
ז	<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, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בניוני 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>
ח	<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</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>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>
ט	<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>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד							
	אחורי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי				
(1)	(1)	(1)	1	4	12.47	7.49	4	136	1092.04	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	698.22	801	מגורים ב'
									164.85		109.96	119.01					

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



מקלט. מרחב מוגן (%)

קו בנין (מטר)

יעוד

קדמי

(1)

מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

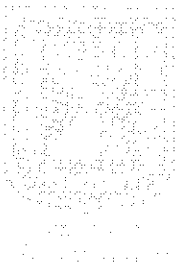
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. לא יותר ניוד שטחים מתחת לקרקע ומעליה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



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 בהנף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות			
תאריך: 10/9/15 חתימה: יחזקאל	סוג:	שם: יהודית בן-אבי שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 10/9/15 חתימה:	סוג:	שם: מצליח טייב שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 10/9/15 חתימה:	סוג:	שם: ציפורה טייב שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג:	שם: נדים כהן שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 10/9/15 חתימה: יחזקאל	סוג: בעלים	שם: יהודית בן-אבי שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 10/9/15 חתימה:	סוג: בעלים	שם: מצליח טייב שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 10/9/15 חתימה:	סוג: בעלים	שם: ציפורה טייב שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: נדים כהן שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 10/9/15 חתימה: יעקב קרואני	סוג: בעלים	שם: יעקב קרואני שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה: גיקומו די פורטו	סוג: עורך ראשי	שם: גיקומו די פורטו שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית