

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0351155

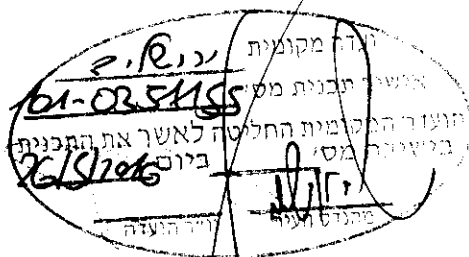
תוספת יחידת דיור ברח' בית הערבה 32, שכ' ארנונה, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

בית מגורים בן 3 קומות מעל קרקע וקומת מחסנים תת קרקעית, כולל 4 דירות, נבנה על פי היתר 1987/1028.00. הוספה מרפסת זיו על פי היתר 1987/1028.01. לא קיימות עבירות בנייה. בתכנית מוצעת הפיכת שטח מחסן וחדר הסקה בקומת מחסנים לדירה חדשה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 תוספת יחידת דיור ברח' בית הערבה 32, שכ' ארנונה, ירושלים

מספר התכנית 101-0351155

1.2 שטח התכנית 0.612 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 8

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

220940 קואורדינאטה X

628365 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' בית הערבה 32, שכ' ארנונה, ירושלים

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	בית הערבה	32	

שכונה ארנונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30139	מוסדר	חלק	214	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3449	88

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
15/09/1985		3248	תכנית זו משנה את תכנית 3449 בנושאים מפורטים בתכנית. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3449 ממשיכות לחול.	שינוי	3449
16/07/1959		0	תכנית זו מבטלת את התכנית המתאר המקומית לירושלים. י. פ. 687.	ביטול	מתאר/ 62

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אירנה בדליאן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אירנה בדליאן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 100	1	03/06/2016	אירנה בדליאן	05/06/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/06/2016	אירנה בדליאן	05/06/2016		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	ציון אוחיון			ירושלים	בית הערבה	32	02-5700791	02-5700791	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציון אוחיון			ירושלים	בית הערבה	32	02-5700791	02-5700791	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דליה אוחיון			ירושלים	בית הערבה (1)	32	02-5700791	02-5700791	
בעלים	ציון אוחיון			ירושלים	בית הערבה (1)	32	02-5700791	02-5700791	
בעלים	אירן מרגריט בנשימול פרמונט			ירושלים	בית הערבה (2)	32	02-5700791	02-5700791	
בעלים	דוד ליטוב			ירושלים	בית הערבה (3)	32	02-5700791	02-5700791	
בעלים	ירון מויאל			ירושלים	בית הערבה (4)	32	02-5700791	02-5700791	
בעלים	שלומית מויאל			ירושלים	בית הערבה (4)	32	02-5700791	02-5700791	
בעלים	דוד פטריק פרמונט			ירושלים	בית הערבה (2)	32	02-5700791	02-5700791	

- (1) כתובת: תת חלקה 3.
- (2) כתובת: תת חלקה 4.
- (3) כתובת: תת חלקה 2.
- (4) כתובת: תת חלקה 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיטקט רה תאר II	עורך ראשי	אירנה בדליאן	82020	שביט השקעות - אדריכלים ויזמים	מבשרת ציון	ברקת	65	02-5700791		shavitiz@013 .net
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827	משרד למדידות, הנדסה ויעוץ	ירושלים	אלטמן אריה	28	02-5858538	02-5858538	ernstmed@ne tvision.net.il

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

הפיכת שטח מחסן וחצר הסקה בקומת המחסנים ליחידת דיור חדשה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי להפיכת שטח שרות בקומת מחסנים, מפלס -2.50, לדירה חדשה במפלס -2.80.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-622.52 מ"ר (מתוכם 444.66 מ"ר שטחים עיקריים ו-177.86 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-4 יחידות דיור ל-5 יחידות דיור.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע לביצוע התכנית, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.612

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5		+1	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	444.66		+24.35	420.31	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
אזור מגורים מיוחד	612	100
סה"כ	612	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	614.23	100
סה"כ	614.23	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר הפיכת שטח מחסן וחדר הסקה בקומת המחסנים והנמכת רצפתו ממפלס 2.50 - למפלס 2.80, לשם הפיכת שטח זה לדירה חדשה, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.</p> <p>3. מספר יח"ד המירבי בבניין יהיו 5 יח"ד.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי מתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	חניה
	<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	סטיה ניכרת
	<p>1. 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>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון

4.1	מגורים ב'
	התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים לתוספת הבניה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>(3). תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>(4). תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ב (חניה), 4.1.2 י (עצים לשימור).</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p>

מגורים ב'	4.1
<p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה על בקשה להיתר 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של עצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לע"ל.</p>	

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(1)	(1)	1	3	11.3	8.17	5	40.15	101.72	622.52	100	24.35	77.86	420.31	612	1	מגורים ב' מגורים ב'

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	אחורי (1)	1	מגורים ב'	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 המירביים 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.

הערות לטבלת זכויות ו/או הוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הנמכת רצפת מחסן וחדר הסקה והפיכת את שטחיהם ליחידת דיור חדשה.	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייתה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ציון אחיון	סוג:	תאריך: 7/6/16
	שם ומספר תאגיד: חתימה:		
זים	שם: ציון אחיון	סוג:	תאריך: 7/6/16
	שם ומספר תאגיד: חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: דליה אחיון	סוג: בעלים	תאריך: 7/6/16
	שם ומספר תאגיד: חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: ציון אחיון	סוג: בעלים	תאריך: 7/6/16
	שם ומספר תאגיד: חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: אירן מרגריט בנשימול פרמונט	סוג: בעלים	תאריך: 7/6/16
	שם ומספר תאגיד: חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: דוד ליטוב	סוג: בעלים	תאריך: 7/6/16
	שם ומספר תאגיד: חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: ירון מויאל	סוג: בעלים	תאריך: 7/6/16
	שם ומספר תאגיד: חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: שלומית מויאל	סוג: בעלים	תאריך: 7/6/16
	שם ומספר תאגיד: חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: דוד פטריק פרמונט	סוג: בעלים	תאריך: 7/6/16
	שם ומספר תאגיד: חתימה:		
עורך התכנית	שם: אירנה בדליאן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 7/6/16
	שם ומספר תאגיד: שביט השקעות - אדריכלים ויזמים 16340051 חתימה: 7/6/16		

שביט השקעות
אשרד אדריכלים ויזמים
אדריכלים
בניין 55
ירושלים 9202000
7/6/16