

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

10003-3351-1

תכנית מס' 101-0204461

הרחבת 2 יח"ד קיימות, ברחוב רבדים 15, ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
12-12-2016
נ ת ק ב ל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום _____ לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תיאור המקום:

התכנית מוצעת בשכונת ארנונה בירושלים רח' רבדים 15.
הבניין הקיים מאושר ע"פ היתר מס' 83/630.
הבניין הינו בן 3 קומות מעל לכניסה הקובעת, כאשר הקומה האחרונה בנסיגה.
החניה בלתי מקורה בתוך שטחי החלקה.
הבניין כולל 2 יח"ד קיימות מאושרות.

רקע תכנוני לתכנית:

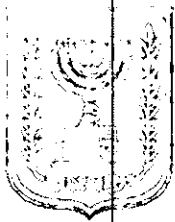
במקום חלה תכנית 3449 הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד, והגדלת מספר הקומות מ 2 ל 3 קומות.
כמו"כ קבעה הגדלת שטחים ע"פ תבי"ע 2966 שהם: 66%
תוכנית מתאר 2000 קובעת אזור עירוני לא לציפוף.
יצוין כי הבניין אינו בניין אופיני לשימור.

תאור הבניין המוצע:

התכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות ע"י הכשרת שטחי שרות לשטחים עקריים וכן מציעה תוספת בניה עיקרית במפלס המרתף: 2.80 -
סה"כ הבניין הקיים בן 3 קומות מדורגות וכולל 2 יח"ד קיימות מאושרות.
יודגש כי כל התוספות המוצעות הינן בתחום קונטור הבניין הקיים.
הואיל והבניין הקיים חורג מעט מקווי הבניין, תוכנית זו באה לתקן קווי בניין אלה בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת 2 יח"ד קיימות, ברחוב רבדים 15, ירושלים
		מספר התכנית	101-0204461
1.2	שטח התכנית		0.523 דונם
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

220890 קואורדינאטה X

628167 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת ארנונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רבדים	15	

שכונה ארנונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מחנה הדפסה 28

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30139	מוסדר	חלק	313	

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



תכנון זמין
מחנה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2966	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2966	2844	2704	26/08/1982
3449	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3449	3248		15/09/1985
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	5264	1588	15/01/2004
62	ביטול		687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



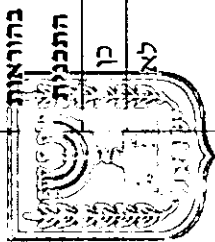
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

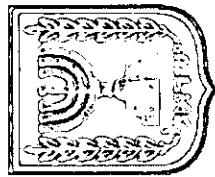
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר שקולניק		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	מחייב לעינין גובה, מסי קומות, מספר יח"ד, קווי בניין - חתום להפקדה	08/06/2016	אמיר שקולניק	13/04/2016	1	1:100	מחייב חלקית	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	13/03/2016	אמיר שקולניק	10/03/2016		1:250	רקע	מצב מאושר



תקנון זמין
מונה הדפסה 28

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	ראובן כהן			ירושלים	רבדים	15	02-6711506		izdan@012.n et.il
	פרטי	חיים לוי			ירושלים	רבדים	15	02-6724275		AMIRARC@ bezeqint.net

מנהל תוכנית
28 ינואר 2016

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעל כהן			ירושלים	רבדים	15	02-6711506		nubi@gmail.com
בעלים	ראובן כהן			ירושלים	רבדים	15	02-6711506		nubi@tamircom.co.il
בעלים	חיים לוי			ירושלים	רבדים	15	02-6724275		hore@gmail.com

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	דן יזרעאלי	8460		ירושלים	שלומציון	4	02-6231323	02-6240787	izdan@012.n et.il
עורך	עורך ראשי	אמיר שקולניק	32852		ירושלים	שלומציון	4	02-6503153	02-5369984	AMIRARC@ bezeqint.net

מנהל תוכנית
28 ינואר 2016

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 28

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 2 יח"ד קיימות, ברחוב רבדים 15.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת תוספות בניה, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת שטחי בניה מרביים ל 633.42 מ"ר.
4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים בהתאם לקיים בפועל.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בגין מבנים / גדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.523



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
היתר 83/630.05 50307	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
היתר 83/630.05 50307	524.1		+159.6	364.5	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
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

תב"מ זמין
מונה הדפסה 28

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	523	100
סה"כ	523	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	530.41	100
סה"כ	530.41	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	4.34

תב"מ זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ותרונה תוספות בניה במפלסים 2.80-, להרחבת הדירות הקיימות כמסומן בנספח בינוי. יש לאטום כל אפשרות להשתמש בדירה הנוספת בקומת המרתף.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חלק המבנה והגדר המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת. 2. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו 2 יחידות, הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה נכרת. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום תשתיות מהנדס העיר ו/או מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל 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 והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיא על מגישי התכנית ועל חשבונם. 2. אישור אגף התברואה להיתר הבניה. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה. עגלות אשפה ימוקמו בתחום השטח הפרטי. מתקן האשפה יהיה תואם לגדר/ קיר הבניין. 3. קבלת אישור המחלקה להסדרי תנועה בעירייה. 4. הג"א- תנאי להיתר בניה הוא תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. 5. תנאי להוצאת היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת הפיקוח כי האטימה קיימת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4.1	מגורים ב'
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים עצים לשימור.</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



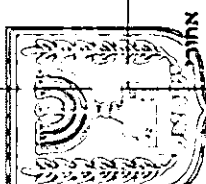
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



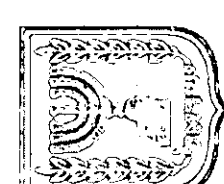
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

מגורים ב/מגורים	יעוד	שימוש	תאי שטח	בנין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד		
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות								מעל הכניסה הקובעת	עיקרי שרות		עיקרי שרות	
1				15	523	88.5	159.6	38.69	651.29	124.52	2	3.82	11.85 (1)	3	(2)	(2)	3	34.41	2	



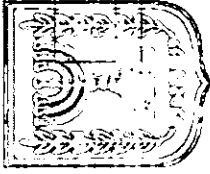
אחוזי בנין
תבנית זמן
מגב: 28 דפסה



תבנית זמן
מגב: 28 דפסה

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים ב'
קדמי (2)	15	1			



תכנון זמין
מונה ה' פסח 20

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 המידויים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

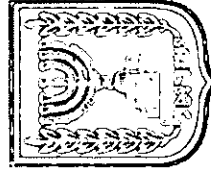
1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה רום גג הרעפים $+11.85 = 793.77$.

גובה מרבי לשימוש מגורים: $+9.05 = 797.97$. גובה זה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת..

(2) עיף המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות .6



ת"ת זמין
הדפסה 28

6.1 ניהול מי נגר

1. מי הנגר יופנו ככל שניתן לשטחים פתוחים הגובלים בתא השטח המיועד לבניה. במידה ולא יתאפשר, יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של מי הנגר עילי וחילחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים יהיו חדירי מים ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2 חיזוק מבנים, תמ"א / 38

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:
 - 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.
 - 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 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.



ת"ת זמין
הדפסה 28

6.3 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 שנינתה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע



ת"ת זמין
הדפסה 28

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל דירה	הבנייה בכל אחד מ-2 דירות שבתחום התכנית תבוצע בהינף אחד, ללא שלבים וללא תלות בבנייה המוצעת בדירה השנייה שבתכנית.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תקף ל- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מגיש התכנית	שם: ראוּבֵן כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 29/11/16 חתימה:
מגיש התכנית	שם: חיים לוי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 6.12/16 חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: יעל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 29/11/16 חתימה: יעל כהן
-----------------	--------------------------------	------------	-----------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: ראוּבֵן כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 29/11/16 חתימה:
-----------------	------------------------------------	------------	---------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

בעל עניין בקרקע	שם: חיים לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 6.12.16 חתימה:
-----------------	---------------------------------	------------	--------------------------

עורך התכנית	שם: אמיר שקולניק שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 9.12.16 חתימה:
-------------	-------------------------------------	----------------	--------------------------

עורך התכנית	שם: דן יזרעאלי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 09.12.16 חתימה:
-------------	-----------------------------------	----------------	---------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 28