

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מס' 13377

הוראות התכנית

שם התכנית: הרחבת דירות קיימות
ברח' אביר יעקב/אוצר הגאונים, נוה יעקב מזרח

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 13377 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 870 ביום 25.10.10 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתכנית

בבנין שנבנה במסגרת פרויקט של משרד השיכון עם כניסות נפרדות לכל יח"ד (18 במספר) מוצע להגדיל את יחה"ד הקיימות:

ליחידות התחתונות צמודות הקרקע מוצע להוסיף קומה תחתונה ומעליה חדר מגורים ומרפסת.

ליחידות האמצעיות מוצע להוסיף חדר מגורים ומרפסת.

ליחידות העליונות שלהן כבר הוסיפו בקומת הגג מוצעות תוספות זעירות ומרפסת.

הגוש המקורי על פיו אושרה התב"ע מעולם לא נרשם, ועתה עומדים לרשום גוש חדש (גוש 30649) בהתאם לתצ"ר, המיחד חלקה לכל בנין.

מגישי הבקשה הם בעלי היחידות המוצעות להרחבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת 2 דירות קיימות ברח' אביר יעקב/אוצר
הגאונים, נווה יעקב מזרח
13377

1.1 שם התכנית

מספר התכנית

2034 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

10.6.10

תאריך עידכון

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת-מימדי?

1.5 מקום התכנית

ירושלים
223-750
638-625

מרחב תכנון מקומי
קואורדינטה X
קואורדינטה Y

1.5.1 נתונים כלליים

שכ' נווה יעקב מזרח בנין שבפינת רח' אביר
יעקב אליאך ואוצר הגאונים
עיריית ירושלים

1.5.2 תאור מקום

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

נווה יעקב מזרח

שכונה

אביר יעקב, אוצר הגאונים

רחוב

1-11

4-14

מספר בתים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30649	מוסדר	חלק מגוש	74	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
30586	30649

1.5.7 מגרשים/תאי-שטח בתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא-שטח	מספר תכנית
21	3822
17	33822

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מספר מגרש/תא-שטח	מספר תכנית
ל"ר	ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מס' תכניות מאושרות	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3822	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שבתכנית 3822 ממשיכות לחול	3685	ה' אב התשמ"ט 6/8/89
33822	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שבתכנית 33822 ממשיכות לחול	3868	ה' אייר התשנ"א 9/4/91
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית 5166, והוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו	5264	כ"ח כסלו התשס"ה
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית 5022, והוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	4393	ב' ניסן התשנ"ו 22/3/96

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיגל אסתרקינד – גוטל אדריכלים	3/08	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח הבינוי
	ועדה מחוזית	מיגל אסתרקינד – גוטל אדריכלים	3/08	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מיגל אסתרקינד – גוטל אדריכלים	3/08	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית

* מחייב לענין קוי בנין, מס' קומות וגובה בנין
 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 מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אלדד גוטל	2414145			רח' אביר יעקב 8	6561597		6419694	
	שלום ששון	55972814			רח' אוצר הגאונים 9	6563774			

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	ט' נייד	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר
			02-6568799	אביר יעקב 4 ירושלים				58871393	עוקשי יהלום	
			02-5854313	אביר יעקב 6 ירושלים				24255689	עוקשי מירב	
			02-6561597	אביר יעקב 8 ירושלים				58144916	נקי אלי	
			06-7570236	לבונטין 26/6 נתניה				59823682	נקי סיגלית	
			02-6568799	אביר יעקב 12 ירושלים				2414145	אוטל אלדד	
			02-6566416	אביר יעקב 14 ירושלים				28464972	אוטל שולמית	
			04-6923113	האר"י 10 צפת				56678501	זקנין חיים	
			02-6566416	אביר יעקב 3 ירושלים				68561901	זקנין שמחה	
			0544-373792	גדולם 90 קרית גת				*201275992	הורביץ מאיר	
			02-5851812	אוצר הגאונים 7 ירושלים				*201275991	הורביץ אילנה	
			02-5859021	אוצר הגאונים 9 ירושלים				2683076	חזן שאול	בעלים
								62071238	חזן חנה	
								57979973	בן עזרא עזרא	
								59813014	בן עזרא מרים	
								50489277	אהרון זיוה	
								26834002	גבאי יוסף	
								68474451	גבאי רבקה	
								*024780322	דזנטל נורבורט	
								*024780323	דזנטל רוזאן	
								56062268	יהודה נקי	
								56398969	דינה נקי	

• דרכון אמריקאי

דוא"ל	פקס	ט' נייד	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר
			02-5834994	אוצר הגאונים 11 ירושלים				26956334	דוד אופיר	
			02-6560623	אוצר הגאונים 1 ירושלים				55658058	דבורה אופיר	
			02-5835316	אוצר הגאונים 3 ירושלים				57666141	שלמה בן חמו	
			02-5865923	רמות פולין תפארת רמות ירושלים				22356810	מרים בן חמו	
								19158	הרב חיים יהודה כהן	בעלים
								50314434	יוכבד כהן	
			02-5854905	אוצר הגאונים 7 ירושלים				302114822	לויסון חיים	
								58444282	לויסון דבורה	
			02-6563774	אוצר הגאונים 9 ירושלים				55972814	שלום שושן	
								58006529	חנה שושן	
			02-5859322	אוצר הגאונים 11 ירושלים				54301253	בקשי אמנון	
								56574874	בקשי רחל	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										1.8.4
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
mittel@zahav.net.il	6422370	054.6210155	02.6430045	בית וגן 111, י-ם	נוטל ושותף אדריכלות ובינוי	77817	303875017	מיגל אסתרקינד	אדריכל	
		02-5816642	02-5816642	ת"ד 1395		322	373619	יעקב סומך	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית	
בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.	
מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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 היחידות הקיימות והוספת קומה תחתונה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים למגורים ב'2
2. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן: (א) קביעת בינוי לתוספות בניה לכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות; (ב) קביעת בינוי לתוספת קומה תחתונה לשם הרחבת יח"ד קיימת.
3. קביעת הוראות לשינוי קווי בניה.
4. הגדלת שטחי בניה מ-1800 מ"ר ל-2869 מ"ר, מהם 2718 מ"ר שטח עיקרי ו-151 מ"ר שטחי שירות.
5. קביעת הוראות להריסת מבנה.
6. קביעת הוראות לגבי עצים להעתקה, לשימור ולעקירה.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם: 2.034

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תכנית 3822ב		2772	+972	1800	מ"ר	מגורים
		18	0	18	יח"ד	

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. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לעקירה/שימור/העתקה	הריסה		
74	74	74	מגורים ב1

4.1.1 שימושים: מגורים**4.1.2 הוראות****א. עיצוב אדריכלי :**

(1) בניה באבן: הבניה תבוצע באבן מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול של הבית הקיים.
(2) דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.

ב. סטיה ניכרת:

כל תוספת יח"ד ו/או קומות ו/או גובה, ושינוי בקוי בנין בתחום התכנית יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

ג. תנאים למתן היתר בניה:

(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
(2) הגשת תכנית פיתוח השטח קני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
(3) תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
(4) תוספת בניה על גג בית משותף: כחלק מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

ד. היטל השבחה:

(1) הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(2) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ה. מבנים להריסה:

המבנים המסומנים להריסה הינן מבנים להריסה. כל מבנה כזה יהרס על-ידי בעלי אותו מבנה כתנאי למתן היתר בניה לדירה בעלת המבנה להריסה ולדירה מעל המבנה להריסה. ההיתר ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל.

ו. פסולת בנין:

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

ז. עצים לעקירה/לשימור/להעתקה:

(1) העץ המסומן בתשריט לעקירה יעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר על-פי כל דין לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

(2) העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. (3) העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

ח. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה:

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו, ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
(1) הגשת חו"ד המתבססת על איבחון עפ"י תקן ישראל 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.

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאם מת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

ט. חילחול מי נגר עילי

יאותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך 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).

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגורש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת	מעל						מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
אחורי	1	4	12.77	61.85%	8.85	18	143.68%	2922.77	150.80	292.10	2479.70	2034	74	מגורים
כמסומן בתשריט														23

*** מעל הכניסה העיקרית. מעל הדרך: 15.65.**
שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

6. הוראות נוספות:

לייר

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע: כל יחידה תיבנה באופן עצמאי (מאחר ולכל אחת כניסה נפרדת והיא פועלת כיחידה נפרדת).

7.2 מימוש התכנית: זמן משוער למימוש התכנית: 60 חודש מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			2414145	אלדד גוטל	מגיש התכנית
			55972814	שלום שושן	
			58871393	עוקשי יהלום	בעלי עניין בקרקע
			24255689	עוקשי מירב	
			58144916	נקי אלי	
			59823682	נקי סיגלית	
			28464972	גוטל שולמית	
			56678501	וקנין חיים	
			68561901	וקנין שמחה	
			*201275992	הורביץ מאיר	
			*201275991	הורביץ אילנה	
			2683076	חזן שאול	
			62071238	חזן חנה	
			57979973	בן עזרא עזרא	
			59813014	בן עזרא מרים	
			50489277	אהרון זיוה	
			26834002	גבאי יוסף	
			68474451	גבאי רבקה	
			*024780322	רוזנטל נורבורט	
			*024780323	רוזנטל רחאן	
			56062268	יהודה נקי	
			56398969	דינה נקי	
			26956334	דוד אופיר	
			55658058	דבורה אופיר	
			58112905	עמירה אורלי	
			57666141	שלמה בן חמו	
			22356810	מרים בן חמו	
			19158	הרב חיים יהודה כהן	

		יוכבד כהן	50314434		יוכבד כהן
		חיי לוי	302114822		לויסון חיים
		תמי	58444282	דילר	לויסון דבורה
		לוי	55972814		שלום שושן
			58006529		חנה שושן
		אמא בן	54301253		בקשי אמנו
		מל	56574874		בקשי רחל
		גוטל ושות' אדריכלות ובינוי	303875017		עורך התכנית

*דרכון ארה"ב