

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/11318 א'

תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד עד ל205 מ"ר ברחוב חיים לסקוב 4/14

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

--	--

<p>ועדה מקומית י.ל.ט.מ. 11318 אישור תכנית מס' 11318 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 6/10 ביום 23.10.73 יו"ר הועדה מהנדס העיר</p>	
---	--

דברי הסבר לתוכנית

תוספת בנייה בקומה עליונה לשם הרחבות יחיד קיימות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית
תוספת בניה לשם הרחבת יחידות דיור עד ל 120 מ"ר ברחוב חיים לסקוב 4/14

מספר התוכנית מק/11318 א'

1.2 שטח התוכנית 0.73 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25.04.10

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תכנית נותאר מקומית

יפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם נכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק
62 א(א) סעיף קטן 12, 62 א(ג)	היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 200/223 בין 125/223
קואורדינטה Y 525/637 בין 475/637
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: פסגת זאב מרכז רחוב: חיים לסקוב מס' 4/14
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים שכונה פסגת זאב מרכז רחוב חיים לסקוב מספר בית 4/14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30666	לא מוסדר	חלק מהגוש	10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
273	3336

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכנית מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
שנה עברית : ייתמוז התשי"ט שנה לועזית : 16.07.59	י.פ. 687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) מבושיכות לחול.	כפיפות ושינוי	62
שנה עברית : רג חשוון תשמ"ה שנה לועזית : 08.11.84	י.פ. 3120	תכנית זו משנה את תכנית מסי 3336 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 3336 מבושיכות לחול.	שינוי וכפיפות	3336

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדרי דמיטרי צ'ריקובר	25.04.10	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אדרי דמיטרי צ'ריקובר	25.04.10	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	אדרי דמיטרי צ'ריקובר	25.04.10	1	לא רלוונטי	1:200	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פ ק ס	סלולרי	טלפון	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תואר
			050-9755451	02-5855218		עיריית ירושלים		24512790	נתן שמאי	

1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/שם רשות מקומית		מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תואר
					רתי חיים לסקוב	רתי חיים לסקוב				
			050-9755451	02-5855218	4/14 ירושלים			24512790	נתן שמאי	

1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תואר	מקצוע / תואר
				רתי יפו 216 ירושלים						מינהל מקרקעי ישראל
				רתי חיים לסקוב 4/1 ירושלים		050330174		שרים נסים מודכי		
				רתי חיים לסקוב 4/2 ירושלים		5361281		שרים חיה		
				רתי חיים לסקוב 4/3 ירושלים		308703776		גלפנד אולג		
				רתי חיים לסקוב 4/4 ירושלים		308703826		גלפנד לידיה		
				רתי חיים לסקוב 4/5 ירושלים		303689327		אלקין לאוניד		
				רתי חיים לסקוב 4/6 ירושלים		306853953		ברורמן דוד		
				רתי חיים לסקוב 4/7 ירושלים		306854167		ברורמן מרים		
				רתי חיים לסקוב 4/8 ירושלים		301744587		אליזרב רפאל		
				רתי חיים לסקוב 4/9 ירושלים		200374817		אלזרב יעל		
				רתי חיים לסקוב 4/10 ירושלים		02770348		סרי נועם		
				רתי חיים לסקוב 4/11 ירושלים		245769		נבות יוסף		
				רתי חיים לסקוב 4/12 ירושלים		64537		נבות ציפורה		
				רתי חיים לסקוב 4/13 ירושלים		57787178		ורון אליהו		
				רתי חיים לסקוב 4/14 ירושלים		57427395		ורון אסנת עירית		
						010328821		עמר שמחה		
						017454703		דבורצין מוטל מרדכי		
						050614379		דבורצין אילנה		
						016859175		בלוקה אברהם רישרד		
						321276503		שפירא גנדי		
						321276511		שפירא נטליה		
						2612265		ירדני מרים		
						026122655		ירדני מרים		
						24512790		שמאי נתן (נתן)		
						28130557		שמאי גלית		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מודד
dimicher@gmail.com	0258855338	0544862356	025855338	רח' דב סדן 18 / 6			63340	3074141565	דימיטרי ציריקובר	אדריכל	עורך ראשי
	026762786	0505386133	026762786	רח' גבעת קנדה 32 - ים			945	309331403	סרגי טלפח	מודד	מודד

1.9

בתוכנית בתוכנית זו יהא מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח

בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת בניה לשם הרחבת יחידות ברחוב חיים לסקוב 4/14. שטח ההרחבות אינו עולה על 120 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים כללי למגורים ג'.
 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלס + 5.60 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות באותו המפלס, בהתאם בינוי, ובהתאם לקיים בפשטח.
 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח החלקה וקביעתם ל 1694.12 מ"ר (מתוכם 1322.32 מ"ר שטחים עיקריים ו- 371.80 מ"ר שטחי שרות).
 2.2.5 קביעת השימושים בשטח למגורים בלבד.
 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.730 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1322.32	-	+57.02	1265.30	מ"ר	מגורים ב'
	-	-	-	14	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	10	לא רלוונטי

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות

- א. תותרנה תוספות בנייה במפלס +5.60 לשם הרחבות יח"ד הקיימות באותו המפלס בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. מוגדש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.
- ג. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.
- ד. קווי הבניין המרביים לתוספת הבניה והיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ה. זכויות הבניה וההוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ו. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 14 יחידות דיור. 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 למתן היתר בניה בשטח.
- ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	צנדי- שמאלי	צנדי- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח הא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד			
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת				עיקרי שרות	עיקרי שרות	
אזורי				3	3	9.40		14	42.6	232	1694.12	328.2	530.0	43.6	792.32	730	1.0	מגורים א'
כמסומן בתשריט																		

הערות לטבלה:

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרבית בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנת ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2. חניה

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התוקף בעת מתן היתרי בניה אף לא פחות מהמוצה במסמכי התכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניה הסדרי הכניסה ויציאה לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

6.3. העתקת מתקנים משותפים אל קומות גג

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

6.4. גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.5. שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

6.6. קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.7. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.8. מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.9. רשות העתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.10. סטייה ניכרת:

- א. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה מנמו תחשב כסטייה ניכרת

<p>בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור הנרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלתה שלו תחשוב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מהתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<p>ג. קווי הבניין המפורטום בתשריט התכנית הינו מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

6.11. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>
<p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: 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 הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובים בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>
<p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 המערכות התשתיות 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
<p>ד. חיזוק מבנים-תמ"א 38: תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p>
<p>ה. ראה סעיפים 4.1.2 (ו') (רישום הערת אזהרה), 6.3 (העתקת מתקנים על הגג), 6.2 (חניה).</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות נקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7.5.10			24512790	נתן שמאי	מגיש התוכנית
7.5.10			24512790	נתן שמאי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			28-06-2010	מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
12.5.10			050330174 5361281	שרים נסים מרדכי שרים חיה	
12.5.10			308703776 308703826	גלפנד אולג גלפנד לידיה	
			303689327	אלקין לאוניד	
4.6.10			306853953 306854167	ברוורמן דוד ברוורמן מרים	
			301744587 200374817	אליזרוב רפאל אליזרוב יעל	
12.5.10			02770348	סרי נועם	
9.5.10			245769 64537	נבות יוסף נבות ציפורה	
9.5.10			57787178 57427395	ורון אליהו ורון אסנת עירית	
4.6.10			010328821	עמר שמחה	
13.5.10			017454703 050614379	דבורצין מוטל מרדכי דבורצין אילנה	
8.5.10			016859175	בלוקה אברהם רישרד	
4.6.10			321276503 321276511	שפירא גנדי שפירא נטליה	
			2612265 026122655	ירדני מרים ירדני מרים	
7.5.10			24512790 28130557	שמאי נתן (נתי) שמאי גליה	
25.04.10			307414565	דמיטרי ציריקובר	עורך התכנית

אין לנהל התנגדות עמדתית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כפופה לתנאי המוסדות המוסמכים. אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונותם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם

28-06-2010

בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ מתכנתת המחוז
מחוז ירושלים - ממ"י