

101151

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12371

רח' נבון 27, ירושלים

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' _____ ביום _____
 מינהל תכנון יו"ר הועדה _____

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
11	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
13	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
14	4. יעודי קרקע ושימושים
17	5. טבלת זכויות והוראות בניה
18	6. הוראות נוספות
18	7. ביצוע התכנית
19	8. אישורים וחתומות

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מבקשת להגדיל אחוזי בנייה ולהוסיף 1 יח"ד והוספת קומה אחת על המותר עפ"י הת.ב.ע התקפה.
באיזור קיימים בניינים רבים בני 4-5 קומות, לאחרונה הוגשו תכניות רבות באיזור המבקשות להוסיף אחוזי בנייה, יח"ד וכד'. המבנה הצמוד הוא בן 3 קומות גבוהות ומתיישר בקו אחד עם התוספת המבוקשת בקו הרכס העליון.
הבעלים איצ'ר שלמה רכש את המבנה מהבעלים הקודמים, הוא מחזיק ביפוי כח מאת המוכרים לביצוע פעולות.
איצ'ר שלמה הגיש וקיבל היתר בנייה (מצ"ב) לתוספת קומה וחלל גג רעפים. בפועל ביצע שינויים מעבר למאושר בהיתר הבנייה. העבודות הופסקו, התכנית המוצעת תואמת לשלד המבנה הקיים, כפי שנבנה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים תכנית מס' 12371

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>רח' נבון 27, ירושלים.</p>	<p>1.1 שם התכנית</p>
<p>0.165 דונם</p>	<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>מתן תוקף</p> <p>• מהדורה 1 בשלב מתן תוקף</p>	<p>1.3 מהדורות</p> <p style="text-align: left; margin-left: 20px;">שלב</p>
<p>13.09.2010</p> <p>• תכנית מתאר מקומית.</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>ל.ר</p>	<p>תאריך עדכון</p> <p>סוג התכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק</p>
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>
<p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>לא</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב 632725
 מזרח - x
 קואורדינטה דרום 220150
 צפון - y

ירושלים, רח' נבון 27, פינת רח' אלפנדרי, גבול החלקה הוא גבול התכנית.

1.5.2 תאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** ירושלים רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים. ישוב
 זכרון משה. שכונה
 נבון. רחוב
 27. מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30072	• שומא	• חלק מהגוש	10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש מספר גוש ישן

לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש)

מספר מגרש

לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר של ירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62	י.פ. 687	י" תמוז התשי"ט 16.07.59
5335	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5335 ממשיכות לחול.	4621	כח' שבט, תשנ"ח 24.02.98

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
		לא רלבנטי	

1.6.3 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עצמון זרנגי	13.09.2010	לא דלונטי	21	לא דלונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית.	עצמון זרנגי	13.09.2010	1	לא דלונטי	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	עצמון זרנגי	13.09.2010	1	לא דלונטי	1:100	מנחה. גובת המבנה, מס' יח"ד, הוראות שימור, קווי הבניין וסח"כ שטחי הבניה מחייבים	תכנית בנין ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבירים תגברנה ההוראות על 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 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-6451124	02-6233289	אלפנדרי 5 ירושלים			062846696 043226562	איצ'ר שלמה איצ'ר יוסף		

1.8.1.1 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לא רלבנטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050-6451124	02-6233289	אלפנדרי 5 ירושלים			062846696 043226562	איצ'ר שלמה איצ'ר יוסף		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-5345096	ת.ד. 3657 מבשרת ציון		101266	54497144	שמואל עובדיה	אדריכל
			08-8551173	רח' העצמאות 16/35 רובע הסיטי, אשדוד		959		מורטוב אלכס	מודד
Zargari zahav.net.il	02-6736616	050-5861007	02-6736612	דרך בית לחם 101 ירושלים		16639/ה	059859751	עצמון זורגרי	הנדסאי אדריכלות

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.

הגדרת מונח	מונח
ל"ד	ל"ד

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

תוספת קומה לשם תוספת יחידת דיור חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 3 למגורים ג'1
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספת קומה לשם תוספת יחידת דיור חדשה.
 - הגדלת מספר יחידות דיור מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל – 374.49 מ"ר (מתוכם 338.49 מ"ר עיקרי ו-36 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת הוראות בגין חזית לשחזור ולשימור.
- 2.2.6 קביעת מספר הקומות ל-3 קומות וגג רעפים ללא שימוש למגורים.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		338.49	+96.58	241.91	מ"ר	מגורים
		3	+1	2	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
				10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג1.

4.1.1 שימושים

מגורים.

4.1.2 הוראות בינוי

תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- א. • תוספת קומה לשם תוספת יחידת דיור חדשה, הכל בהתאם למסומן בניספח מס' 1.
חזית לשימור.
- ב. 1. החזית כלפי רח' נבון המסומנת בתשריט בקו כתום מיועדת לשיחזור ולשימור וחלות עליה ההוראות הבאות:
א. יחויב שיחזור של החזית המקורית, שיחזור פרטי האבן והחלונות.
ב. פרטי החלונות יותאמו להיתר הבנייה מס' 02/259.
- ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבניין, מסלסי בינווי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחדות מיזוג אויר פנמיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צובר גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנמיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון 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.
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.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגיש התכנית.

<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	<p>ז. חניה</p>
<p>1. קולטי השמש יוצבו על גבי גג הרעפים הדודים יוצבו בתוך חלל הגג. 2. מיקום המזגנים יהיה כדוגמת נספח הבינוי.</p>	<p>ח. קולטי שמש על הגג ומזגנים</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>ט. היטל השבחה</p>
<p>1. מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p>	<p>י. סטיה ניכרת</p>
<p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט ובניספח מסי 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. 3. גובה הבנין המצוין בניספח מסי 1 הינו מחייב וכל סטיה</p>	<p>י. סטיה ניכרת</p>
<p>ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p>	<p>י. סטיה ניכרת</p>
<p>בנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.</p>	<p>יא. שלבי ביצוע</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 :
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם נבדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה .
- 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 המבנה .

יב' תמ"א 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי בתשריט למסומן התאים	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
התאים למסומן בתשריט	התאים למסומן בתשריט	התאים למסומן בתשריט	התאים למסומן בתשריט	התאים למסומן בתשריט	3	12.25	3	374.49	-----	-----	36.00	338.49	10	מגורים 1

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

לי"ר

7. מימוש התכנית

7.1 זמן משוער לביצוע תכנית זו 3 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	שם : תפקיד : <u>יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</u>	ועדה מקומית
	שם : <u>הגב' רות יוסף.</u> תפקיד : <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים.</u>	ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	<p>1. שם: _____ תפקיד: <u>יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</u></p> <p>2. שם: _____ תפקיד: <u>מהנדס העיר.</u></p>	ועדה מקומית
	<p>שם: <u>הגב' רות יוסף.</u> תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים.</u></p>	ועדה מחוזית
	<p>שם: _____ תפקיד: <u>סמנכ"ל תכנון – משרד הפנים.</u></p>	שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
3.10.10	שם י.ש.י.		062846696 043226562	איצ'ר שלמה איצ'ר יוסף	מגישי התכנית
3.10.10	שם י.ש.י.		62846696 043226562	איצ'ר שלמה איצ'ר יוסף	בעלי הקרקע
3.10.10	עובדיה שמואל אדריכל מ.ד. 101266		059859751 054497144	עצמון זרגרי - אדריכלות ועיצוב שמואל עובדיה	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ועדה מחוזית		11.03.98
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ועדה מחוזית		11.03.98
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	ועדה מחוזית		11.03.98

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			