

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11032 א'

הריסת בנין ישן והקמת בניין חדש, רח' ניסן 14, קרית-היובל, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>11032 א'</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>111</u> כיום <u>ה. יוסף</u> <u>ה. יוסף</u> מינחל תכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה הקמה של בניין חדש בן 2 יחיד ברח' אברהם ניסן מס' 14 בשכונת קרית היוכל בירושלים, במקום המבנה הקיים במקום, אשר יהרס, תוך פיתוח המגרש מחדש.

תאור המבנה המוצע: בית מגורים בן שתי קומות מגורים וגג רעפים מעל למפלס הכניסה וקומת מרתף מתחת למפלס הכניסה.

התכנית התקפה במגרש היא תכנית מס' 62 (תכנית המתאר של ירושלים).

מהות הבקשה כוללת הגדלת שטח הבנייה במגרש וקביעת קווי בניין חדשים במגרש עבור הקמת הבנין החדש.

אין הליכים משפטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש, ניסן 14,
קרית היובל

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

11032 א'

מספר התוכנית

570 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

15.02.2011 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן
להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

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

קואורדינטה X 629,510
קואורדינטה Y 216,720

1.5.2 תיאור מקום בניין מגורים בשכונת קרית היובל, ירושלים**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה קרית היובל
רחוב אברהם ניסן
מספר בית 14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	מוסדר	חלק מהגוש	173	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 - תכנית המתאר של ירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	687	16.07.1959
5022 - הוספת מעלית חיצונית	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22.03.1996
5166 - תכנית חניה בירושלים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	5264	15.01.2004

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' דוד נגב	15.02.2011	-	13	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדר' דוד נגב	15.02.2011	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	אדר' דוד נגב	15.02.2011	1	-	1:100	מחייב חלקית (*)	נספח בניון ופיתוח

הערות לטבלה:

(*) מחייב לעניין שטחי בנייה, מפלס ה-0.00±, מס' הקומות מעל ומתחת למפלס ה-0.00±, קווי הבניין, מספר יחיד, בניית גג-רעפים, גובה הבניין, תכנון החניה, והגישה אל החניה מרח' נסן.

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 מגיש התוכנית											
גיש/ חלקת(י) תת חלקה 3	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-6411549	רח' אורוגוואי 32 ירושלים				043454396	כחן יפח אדריאנה	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מילים
			02-5318888	רח' יפח 239, ירושלים				מנהל מקרקעי ישראל		
			02-6411549	רח' אורוגוואי 32, ירושלים			043454396	כחן יפח אדריאנה		חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-6232533	052-2602988	02-6231280	רח' בן-סירא 5, ירושלים			29765	013126867	דוד נגב	אדריכל
M_ely@bezeqint	02-6797852		02-6793012	רח' חרכבים 9, ירושלים			985	028055762	יורם אלישיב	מורד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	

כל מונח אשר לא הוגדר 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**

קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 2 יח"ד במקום המבנה הקיים ופיתוח החלקה מחדש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שנוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים א'.
- ב. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 400.00 מ"ר, מתוכם 320.00 מ"ר שטחים עיקריים ו-80.00 מ"ר שטחי שרות.
- ג. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים כמסומן בתשריט.
- ד. קביעת מס' הקומות המירבי ל-2 קומות וגג רעפים מעל מפלס הכניסה (± 0.00) וקומת מרתף מתחת למפלס ה- ± 0.00 .
- ה. קביעת שלבי ביצוע.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ז. קביעת הוראות בגין בניין, גדרות, מדרגות להריסה ועצים לעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.570
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	400.00		257.50	142.50	מ"ר	מגורים
	2		1	1	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	173	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100.00	570	מגורים א'		100.00	570	מגורים 6

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970.
ב.	תנאים להיתר בניה 1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

<p>(2) הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>(3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של על עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות.</p> <p>(4) מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p>		
<p>(1) מס' קומות המגורים יהא 2 קומות וגג רעפים מעל מפלס הכניסה (± 0.00). תותר בניית מרתף מתחת למפלס ± 0.00 לשימוש עבור מחסן, חדר הסקה וכדומה. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למטרת מגורים.</p> <p>(2) גובה הבניין: מפלס הכניסה (± 0.00) יהא כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>(3) גובה הבניין מעל מפלס ה-$0.00 \pm$ ו/או מעל מפלס פיתוח החצר יהא כמפורט בנספח הבינוי, דהיינו 7.00 מ' עד לתחילת גג הרעפים ו-9.00 מ' עד לשיא גג הרעפים.</p> <p>(4) לא תותר הקמת מבנה עזר במבנה נפרד מהבניין.</p>	<p>ג. הוראות בינוי ופיתוח</p>	
<p>(1) חלה חובת בניית גג רעפים בכל גגות הבניין, פרט לגג שמשמש כמרפסת במפלס קומת המגורים.</p> <p>(2) חומרי בנייה:</p> <p>א) כל הקירות החיצוניים של הבניין יצופו באבן טבעית מלבנית ומסותתת בנוייה בשורות אופקיות.</p> <p>ב) הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ג) קירות תמך וגדרות ייבנו מאותה אבן הבניין בכל הצדדים הגלויים לעין.</p> <p>ד) כיחול אבן הבניין והפיתוח יהיה בגוון האבן.</p> <p>ה) אבני הפינה יהיו באורך 15 ס"מ לפחות לצלע הקצרה ו-30 ס"מ לפחות לצלע הארוכה.</p> <p>ו) עומק האבנים מסביב לפתחים יהא 15 ס"מ לפחות.</p> <p>ז) עובי אבן הקודקוד (קופינג) בכל מקום בבניין ובפיתוח החלקה יהיה 6 ס"מ לפחות.</p>	<p>ד. עיצוב אדריכלי</p>	
<p>ע"פ חוק העתיקות, התש"יח – 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>	<p>ה. רשות העתיקות</p>	
<p>(1) גובה הבנין ומספר הקומות המירבי על פי סעיף 5 ועל פי נספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>(2) מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>	<p>ו. סטייה ניכרת</p>	

	3) קווי הבניין כפי שהם מופיעים בתשריט הינם מחייבים וכל הקטנה של המרווח בין הבניין לגבול המגרש תיחשב סטיה ניכרת לתקנות חוק התכנון והבנייה.		<p>1) החניה תהיה עילית כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>2) מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>3) מיקום חניות כמצויין בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>4) הסדרת החנייה תהווא תנאי לקבלת תעודת גמר.</p>
ח. היטל השבחה	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	ט. קולטי שמש, דודי שמש ואנטנות על הגג	<p>1) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל גג הרעפים.</p> <p>2) תותר הצבת אנטנה מרכזית אחת בלבד.</p> <p>3) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י. בניין/גדר/מדרגות להריסה	הבניין ו/או הגדרות ו/או המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	יא. עצים לעקירה	העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
יב. זיקת הנאה	<p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה ורישום כחוק בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p> <p>שטח זה מפותח כמדרכה ציבורית, ויישאר במצבו הנוכחי ללא כל שינוי. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות העירייה ועל חשבונה בלבד.</p>	יג. חלחול מי נגר	התכנית תשאיר שטח בהיקף של לפחות 25% משטח המגרש הכולל, אשר יהיה פנוי להחדרת מי נגר. שטח זה אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקי נחל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי מסומן בתשריט	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים ¹				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה							מעל לכניסה ²	הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות	שטחי קובעות				עיקרי שרות
בתחום למסומן בתשריט	בתחום למסומן בתשריט	בתחום למסומן בתשריט	בתחום למסומן בתשריט	1	2	+9.00	3.5	2	35 %	70.2	400.00	55.00	-	25.00	320.00	570	173	מגורים א'

הערות לטבלה:

¹ שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (הישב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשע"ב 1992.

² שתי קומות + גג רעפים

6. הוראות נוספות

לא רלבנטי

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תתאפשר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1/3/11	כהן יפה אדריאנה		043454396	כהן יפה אדריאנה	מגישי התכנית
				לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
1/3/11	כהן יפה אדריאנה		043454396	כהן יפה אדריאנה	בעלי עניין בקרקע
15/2/11	דוד נגב, אדריכל מס' 29765 דוד נגב		013126867	אדר' דוד נגב	עורך התכנית