

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

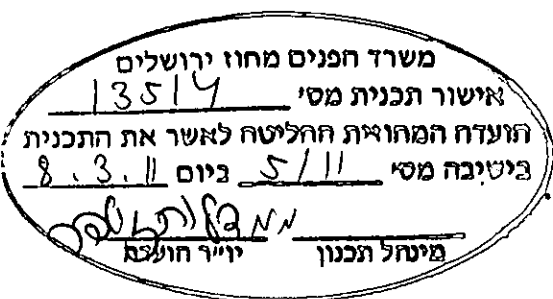
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13514

הרחבת יח"ד רח' הרב זוין 47 שכ' נוה יעקב, ירושלים.

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 12 יח"ד קיימות בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' הרב זוין 47, שכונת נוה יעקב, ירושלים. בשטח התכנית קיימות כיום 12 יחידות דיור.

2. רקע תכנוני לתכנית

הבנין נבנה לפי תב"ע 3822, אזור מגורים

ב 19/02/1999 אושרה תכנית 3822 ב'.

בבנין התקבלו היתרי בניה מס' 91/544.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/חריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

היום קיים בחלקה מבנה בן 2 קומות מעל קומת הכניסה ו 2 קומות מתחת לקומת כניסה סה"כ 5 קומות,

על פי הרישום בעיריה לא קיימות עבירות בניה בחלקה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית הוא בעל זכויות בקרקע.

5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 13514

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	הרחבת יחיד רח' הרב ז'וין 47, שכונת נוה יעקב, ירושלים.
1.2	שטח התוכנית	900.0 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
		מספר מהדורה 3
		תאריך עדכון 04/12/11
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית.
		סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן.
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא.
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק לא רלוונטי
		אופי התכנית תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 638800
 קואורדינטה Y 223725
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת נוה יעקב, אזור מגורים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
 שכונה נוה יעקב
 רחוב הרב זוין
 מספר בית 47

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30649	מוסדר	חלק מהגוש	47	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3822	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	י.פ. 3685	06/08/1989 ה' אב ה'תשמ"ט
3822 ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1042 ממשיכות לחול.	3868	19/04/1991 ה' אייר ה'תשנ"א
5022	כפיפות	. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 ב' ניסן ה'תשנ"ו
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט ה'תש"ע ד

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמדות	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	04/12/2011		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	04/12/2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	04/12/2011	1		1:100	מחייב בנושאים הבאים*	נספח בינוי ופיתוח

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.

* גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יח"ד.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		052-7624455		רח' הרב זיון 47 ים			025114521	דלסמן יהודה		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
										יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הזכויות בקרקע
				רח' זיון 1/47 ים		056093289		מנהל מקבוצת אירית		חוכרים
				רח' זיון 2/47 ים		321607988		ורוצ'ינסקי אירית		
				רח' זיון 2/47 ים		314052242		פוסטר יוסף		
				רח' זיון 3/47 ים		036113637		פוסטר יהודית		
				רח' זיון 3/47 ים		034390278		כהן אריאל		
				רח' זיון 4/47 ים		058766833		כהן צירל		
				רח' זיון 4/47 ים		023854516		אצקוביץ אפרים		
				רח' זיון 5/47 ים		024817330		אצקוביץ הניה		
				רח' זיון 5/47 ים		028587954		עובדיה אברהם		
				רח' זיון 6/47 ים		036028660		עובדיה נעמי		
				רח' זיון 7/47 ים		037308137		הלל חיים		
				רח' זיון 7/47 ים		038665766		הלל רבקה מילכה		
				רח' זיון 8/47 ים		033967357		רוזנטל חיים עוזר		
				רח' זיון 8/47 ים		025114521		רוזנטל שרה		
				רח' זיון 9/47 ים		025109703		רטמן יהודה		
				רח' זיון 9/47 ים		028652688		רטמן רבקה		
				רח' זיון 10/47 ים		025241795		דויטש צבי		
				רח' זיון 10/47 ים		309210847		דויטש רבקה		
				רח' זיון 11/47 ים		024280554		גיגי נפתלי		
				רח' זיון 11/47 ים		058399288		גיגי מרים		
				רח' זיון 11/47 ים		073857279		גברא משה		
				רח' זיון 12/47 ים		014322879		גברא אסתר		
				רח' זיון 12/47 ים		058501610		גלנט אליעזר		
				רח' זיון 12/47 ים				גלנט ברכה		

1.8.4 עורך התוכנית 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	עורך ראשי
beletsky@012.net.il	0722121108		0722121107	לאה בן פורת 19/2		45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	
yospector@walla.com	02-5381160	054-8444118	02-5381160	ירושלים עוזיאל 34 י"ם		34845/ה	029332673	יוסף ספקטור	הנדסאי אדריכלות	
		050-4505105	08-8551173	רח' העצמאות 16/35 הסיטי, אשדוד		959	307040618	אלכס מורטוב	מודד	מודד

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 רלוונטי	

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**

הרחבת דיור ליח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים לאיזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.

2.2.3 קביעת הוראות בניה:

1. קביעת בינוי לתוספת שטחים למגורים בכל הקומות הקיימות לשם הרחבת יח"ד הקיימות.

2. קביעת בינוי לתוספת שטח לפי התכנית הנ"ל סה"כ 1783.00 מ"ר, מתוכם 1670.00 מ"ר שטח עיקרי ו 113.00 מ"ר שטח שירות.

2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.

2.2.5 הגדלת מספר הקומות משלש מעל קומת כניסה לארבע קומות מעל קומת כניסה.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.8 קביעת הוראות להריסת מבנים בשטח התוכנית.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.900
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר מס' 91/544		1670.00	+637.00	1033.00	מ"ר	מגורים
		12	0	12	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	חריסה		
1	1	1	מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההודאות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. מגורים
4.1.2	הודאות
א.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

ד.	תנאים למתן היתר בניה
	<p>- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בנינו ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, תזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות 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 סולריים), צינורות 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>-לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה - הריסת המבנים המסומנים בצהוב בנספח הבינוי.</p> <p>- יש לבצע ניקוי חזיתות הבנין והעתקת המזגנים לגג הבנין.</p>

ה.	חניה
	<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.</p>
ו.	סטייה ניכרת
א.	קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד - 2002.
ב.	מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד - 2002.
ג.	לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד - 2002.
ד.	כל הקירות, סגירת המרפסות והמבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה, וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד - 2002.
ז.	היטל השבחה
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ח.	הריסה
	<p>כל הקירות, סגירת המרפסות והמבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר כתנאי לקבלתו.</p>

ט.	עצים לשימור
	העצים המסומנים בתשריט בצבע אוקר מיועדים לשימור. שמירת עצים כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר ועל פי דרישותיו.

י.	חיזוק מבנים - תמ"א 38
	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
1.	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2.	הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3.	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).
4.	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

י"א.	ניצול מיטבי של מי נגר - תמ"א 34
1.	יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.
2.	יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה* (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ימני						מתחת לקובעת	מתחת לבנייה הקובעת				שרות	עיקרי
כמסומן בתשריט בתשריט בתשריט	כמסומן בתשריט בתשריט	כמסומן בתשריט בתשריט	2	9.71*	12	198	1783.00	96.00	648.00	17.00	1022.00	900.0	1	מגורים ב'
			3	8.40										
				11.45 קומה										
				טכנית										

* כולל מעקה גג
 - שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

6.1

לא רלוונטי

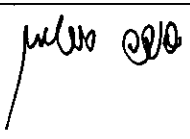
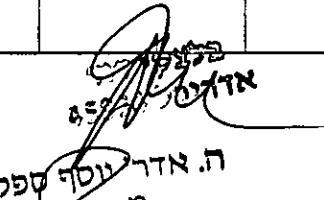
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		כל עמודה בהינף אחד ועל הגג בנפרד.
		הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכו'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5.12.11			025114521	רוטמן יהודה	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			056093289 321607988 314052242 036113637 034390278 058766833 023854516 024817330 028587954 036028660 037308137 038665766 033967357 025114521 025109703 028652688 025241795 309210847 024280554 058399288 073857279 014322879 058501610	ורוצרינסקי אירית פוסטר יוסף פוסטר יהודית כהן אריאל כהן ציריל אצקוביץ אפרים אצקוביץ הניה עובדיה אברהם עובדיה נעמי הלל חיים הלל רבקה מילכה רוזנטל חיים עוזר רוזנטל שרה רוטמן יהודה רוטמן רבקה דויטש צבי דויטש רבקה גיגי נפתלי גיגי מרים גברא משה גברא אסתר גלנט אליעזר גלנט ברכה	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית
	ה. אדר יוסף ספקטור 34845 054-8444118	34845	029332673	ספקטור יוסף	