

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10270א

תוספת בנייה והסדרת קומה רביעית ברח' יואב 2

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 10270א הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 2211 ביום 17.7.11 מינהל תכנון יו"ר הוועדה</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

עמוד 1 מתוך 14

התכנית מציעה תוספת קומה ג' על חשבון קומת גג הרעפים וכן שינויים בפתחים בקומה ב' כאשר כל התוספות במסגרת קונטור הבניין הקיים ואף קטנות ממנו ללא תוספת יחידות דיור

התכנית מציעה להרוס את קומת הרעפים המהווה נטל ארכיטקטוני על הבנין ולבנות קומה ללא רעפים התואמת לבנין הקיים. בנוסף הפתחים המוצעים בקומה זו ובקומה ב' יותאמו לפתחים הקיימים בבנין הקיים. במסגרת התכנית ניתן פתרון לבנית מעלית חיצונית לדירה העליונה.

בעבר הוצא היתר לשינויים בגג הרעפים שמספרו 38998 בתיק בנין 93/302.2.

היה שימוש חורג בקומת הרעפים והשימוש בקומת הגג הופסק ואינו קיים עוד.

למגיש התכנית יש זכויות ב- 67% מהזכויות הרשומות בבנין. התכנית מציעה לשנות את התכנון הקיים בנוגע לשתי היחידות העליונות ללא תוספת יח"ד. גג הבנין צמוד ליחידות שבבעלות מגיש התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת בנייה והסדרת קומה רביעית ברח' יואב 2

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית מספר התוכנית

10270א

612 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה דצמבר 2011

תוכנית מתאר מקומית

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 שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	630000
		קואורדינטה Y	220670

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת מושבה יונית, רח' יואב 2 פינת רח' יהושע בן נון.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה

ירושלים

ירושלים

מושבה יונית

יואב

2

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30008	• מוסדר	• חלק מהגוש	49	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	לי"ך

1.5.7 מגרשים/תאי-שטח-מתוכניות-קודמות-שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ך	לי"ך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר לירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית המתאר לירושלים	687	16/7/59 י' בתמוז התשי"ט
2878	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2878 ממשיכות לחול	3693	27/8/84 כט' באב התשמ"ד
מק/5022א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו	4847	30/1/2000 כג' בשבט תש"ס
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166א הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו	6052	21/1/2010 ו' בשבט תש"ע

מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית קרושלים	אדרי אמנון כספי	דצמבר 2011	1	ל"ר	ל"ר	1:100	ל"ר	● מחייב חלקית*	נספח בינוי
	ועדה מחוזית קרושלים	אדרי אמנון כספי	דצמבר 2011	ל"ר	14	ל"ר	ל"ר	ל"ר	● מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית קרושלים	אדרי אמנון כספי	דצמבר 2011	1	ל"ר	ל"ר	1:250	ל"ר	● מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

*הפרטים המחייבים בנספח הבינוי הינם: שטחי הבניה, מספר יח"ד, קווי בנין, גובה בנין ומספר קומות.

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

מגיש התוכנית		1.8.1	
שם	זנאב 2 ירושלים	ת.ז.	069676021
שם האגיד	יזאב 2 ירושלים	ת.ז.	321659534
שם האגיד/שם לשות מקומית	יזאב 2 ירושלים	ת.ז.	7950771
שם האגיד/שם לשות מקומית	יזאב 2 ירושלים	ת.ז.	7950771
יזם במעל		1.8.2	
שם האגיד/שם לשות מקומית	יזאב 2 ירושלים	ת.ז.	7950771
שם האגיד/שם לשות מקומית	יזאב 2 ירושלים	ת.ז.	7950771

בעלי עניין בקרקע		1.8.3	
שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות
שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות
שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו		1.8.4	
שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות
שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות
שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות

שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	
מס' / תאגיד	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות
מס' / תאגיד	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות
מס' / תאגיד	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות
מס' / תאגיד	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם האגיד/שם לשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות

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

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**

תוספת בנייה והרחבת הדירה העליונה - קומה 4

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 תוספת קומה רביעית על חשבון קומת גג רעפים.
- 2.2.3 שינויים בפתחים בקומה ב'.
- 2.2.4 שינויים פנימיים בקומה ב'.
- 2.2.5 בניית מעלית חיצונית לפיה המסומן בנספח ותשריט.
- 2.2.6 קביעת הבנין כבנין אופייני וקביעת הוראות בגין שימור.
- 2.2.7 קביעת היקף שטחי הבנייה ל-871 מ"ר מתוכם 766 מ"ר שטחים עיקריים ו-105 מ"ר שטחי שרות.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין הגג להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין מספר יחידות דיור.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין קווי בנין.
- 2.2.11 קביעת תנאים לשלבי ביצוע לתוספת בניה.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין מספר קומות.
- 2.2.13 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.14 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 612 מ"ר						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר לפי תביע קימת		766	181.53	584.47	מ"ר	מגורים ב'
מספר יחיד לפי הקיים בפועל		*5	0	5	מס' יחיד	

* מספר יחידות הדיור אינו מהווה אמירה סטטוטורית כל עוד לא קיים היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	1	

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

שם ייעוד: מגורים ב'2	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
<p>א. בינוי ופיתוח</p> <p>התוספת תהיה תואמת את הבניה במבנה הקיים. ותיבנה מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
ב. בנין לשימור	
<p>1. לא תותר הריסתו של הבנין.</p> <p>2. לא יותרו כל פתחים מעבר למסומן בנספח התוכנית. לא תותר כל פגיעה בחזית הבנין באופיו, בסגנונו באלמנטים המקוריים שבו.</p> <p>3. בחלק ההיסטורי של הבנין ישמרו כל חלונות העץ, התריסים והסוגרים ולא יוחלפו בחומר אחר. במידה ותדרש החלפת רכיב בניה בחלק זה של הבנין הוא יוחלף בחלק זה מבחינת העיצוב והחומר.</p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעיות.</p> <p>4. יוגש תיק תיעוד כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. אבני פינה תהיינה בממדים שאינם פחותים מאבני הפינה הקיימות בחלק ההיסטורי של הבנין ולא פחות מ- 15 ס"מ.</p> <p>6. חשפי הפתחים ייבנו באבני זזית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא ייפחת מ- 20 ס"מ או זהה לעומק החשף בחלק ההיסטורי של הבנין.</p> <p>7. עובי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפחת מ- 8 ס"מ.</p> <p>8. גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן. סוג הכיחול והגוון יהיה זהה לגוון ההיסטורי.</p> <p>9. גמר תחתיתם של חלקים זיזיים של הבנין כגון מרפסות, גגונים</p>	

		וכיו"ב, יהיה בגמר כגון בבטון חשוף, בטיח חוץ או במתכת.
		10. היתר הבניה יציג הפרדה בין חדש לישן בתיאום עם יחידת השימור.
		11. הגדר והשערים ההיסטוריים ישמרו ולא יותר כל שינוי בהם.
		12. פרטי המרפסות הקיימות יהיו זהים לפרטי המרפסות ההסטוריות.
		13. פנים המבנה- לא תותר פגיעה בנגרות וריצוף ורכיבים היסטוריים אחרים בחלל הפנים של המבנה.
		14. יש לשמור את דלת המבואה ופרטי הנגרות בקומה ראשונה. ✕
		15. תנאי להיתר- פירוק גדר הפלסטיק על גבי גדר האבן של החצר. ✕
	עצים לשימור	העצים לשימור מסומנים בתשריט ומיועדים לשימור חל איסור על עקירתם או על העתקתם.
ג.	תנאים למתן היתר בניה	1. תיאום תכנון ועיצוב אדריכלי של החזיתות ומיקום מרפסות זיזיות של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
		2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חזיתות המבנה, חמרי הגמר ופרטי בינוי לשימור חזות ואופי הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
		3. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
		4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 סלול ריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשויות.
		5. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
		6. המתקנים הקיימים בגג יועתקו ע"י יוזם התכנית לגג החדש.

7. תנאי להיתר בניה, הטמעת המתקנים וחיווט קיים ע"ג חזיתות במבנה בתיאום עם מהנדס העיר.		
8. לא יוצבו דודי מים על הגג, אלא בתוך הדירות (עם משאבת סחרור).		
9. חזיתות המבנה ינוקו לאחר הטמעת המתקנים הטכניים והחיווט, וכתנאי להיתר בניה.		
1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	ז. היטל השבחה	
<ul style="list-style-type: none"> • גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. • מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. • קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח מספר 1 הם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. • שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. • מספר הקומות המפורטות בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. 	ז. סטייה ניכרת	

6. הוראות נוספות**6.1. מי נגר עילי**

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.2. תמ"א 38

היתר לתוספות בניה 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:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי (ת"י 2413, הנחיות לעריכת 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 ואו אמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008.

היתר לשינוי ייעוד 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.

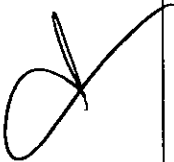
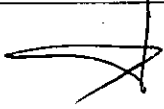
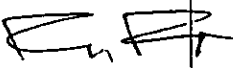
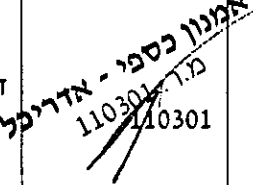
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 ביצוע התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית ובעלי עניין בקרקע
דצמבר 2011		079507711	בן גיגי יצחק	
דצמבר 2011		069676021	פרנקפורטר נדיה	
דצמבר 2011		321659534	פרנקפורטר דוד קלוד	
דצמבר 2011	 אמנון כספי - אדריכל מ.ר. 110301 110301	059642637	אדריכל אמנון כספי	עורך התכנית