

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13334

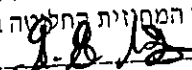
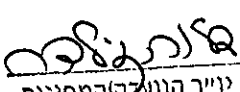
בנין מגורים חדש במקום מבנה לחנויות ברח' משה סנה, נוה יעקב

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לחלוקה ביום:  לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>_____ תאריך</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**מצב קיים:**

מגרש ובו מבנה בן קומה אחת.
במבנה 2 חנויות ריקות, אשר עומדות בשממונן למעלה מ-10 שנים.

שטח בניה מאושר:

198 מ"ר.

מצב מוצע:

מגורים במקום המבנה לחנויות.
מבנה המגורים לגובה 6 קומות מעל קומת מחסנים, הקומה העליונה בנסיגה.
במבנה המוצע 70 מ"ר למסחר בקומת הקרקע ו-11 יח"ד.

חניה:

לפי החלטת הועדה המחוזית, אין צורך בחניה בשטח המגרש.

עבירות בניה:

אין עבירות בניה במבנה הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בנין מגורים חדש במקום מבנה לחנויות ברח' משה סנה, נוה יעקב	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13334	מספר התוכנית		
0.375 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב		
2.9.2012	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינטה X 222025
 - קואורדינטה Y 638400
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת נוה יעקב, רח' משה סנה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים
 - חלק מתחום הרשות ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית נוה יעקב משה סנה

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30648	• מוסדר	• חלק מהגוש	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19.6.75	2119	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2052.	• ביטול	2052
30.1.2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
21.1.2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 ב'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדוארד אימס	2.9.2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	אדוארד אימס	2.9.2012	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדוארד אימס	2.9.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על התשריטים.

* מחייב לעניין: קווי בנין, מסי יח"ד, מסי קומות, גובה ושטח מסחרי.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
			052-2601940		ת.ד. 27422 ירושלים			11389558	בכור חי ניסנוב	—	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
								ל"ר		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע	בעלים
			052-2601940	ת.ד. 27422 ירושלים			11389558	בכור חי ניסנוב			

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	עורך ראשי	עורך
panel@017.net.il			6733825	אפרתה 15 ים		78871	30443137	אדוארד איימס	אדריכל רישוי		
			5858538	פוגר 25 ירושלים		827		אברהם ארנסטר	מודד מוסמך		מודד
panel@017.net.il			5327389	מחניים 8 ירושלים		31565 ה	54770045	יצחק פנט	הנדסאי. אדריכלות		עורך

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
	לי"ר

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**

בנין מגורים חדש בן 11 יח"ד חדשות, במקום מבנה לחנויות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
משטח לחנויות לאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית.
- 2.2.2 קביעת הוראות בינוי, וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1075 מ"ר (מתוכם 650.68 מ"ר שטחים עיקריים, 40.32 מ"ר שטחי מרפסות מקורות ו 384 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת מספר יחידות הדיור ל 11 יחידות דיור.
- 2.2.6 הגדלת מספר קומות מ-1 ל-6 קומות מעל קומת מחסנים תת קרקעית.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע לבנייה, כאמור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה מסחרי קיים.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- 2.2.11 קביעת שטח מסחרי של 70 מ"ר בקומת הקרקע.
- 2.2.12 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		621.00	+621.00	0	מ"ר	מגורים
		11	+11	0	מס' יח"ד	
		70.00	-128.68	198.68	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	הוראה להריסה	מבנה להריסה	מגורים ג'		
		15	15	15	

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	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ג	375	שטח לחנויות
100%	סה"כ	375	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר
ג.	מחסנים
4.1.2	הוראות

א.	עיצוב אדריכלי:	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ב.	קווי בנין:	קווי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט.
ג.	פסולת בנין:	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד.	תנאים להיתר בניה:	א. 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 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם צימצום מטרדי הבניה.
ה.	רשות העתיקות:	על פי חוק העתיקות, התש"ח - 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.
ו.	חניה:	לפי החלטת הועדה המחוזית, אין צורך במקומות חניה בתחום החלקה. החניה תהיה בתחום החניה העליונה הצמודה למגרש.
ז.	היטל השבחה:	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ח.	מתקנים על הגג:	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ט.	קולטי שמש על	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או

	הגג:	המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
י.	סטייה ניכרת:	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. שטחי הבניה המפורטים בתכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. שלבי הביצוע המפורטים להלן בסעיף 7.1 הינם מחייבים, וכל שינוי מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. השטח המסחרי בקומת הקרקע הינו מחייב. כל שינוי מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יא.	הריסה:	המבנה המסומן להריסה בנספח הבינוי נספח מס' 1 בצהוב, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
יב.	מחסנים:	שטחי המחסנים בקומה התת קרקעית יחולקו באופן שווה בין יח"ד בבנין. גובה קומת המחסנים יהיה 2.20 מ'.
יג.	חזית מסחרית:	<p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח הא (השטח)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעות	שירותי עיקרי	שירותי עיקרי			
			כמסומן בתשריט	1	6	779.80 18.00=	44	29	11	287	156.00	228.00	40.32	580.68	375	15	מגורים ג'
						**		--	--		---	--	--	70.00			מסחר

הערות לטבלה:
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושב ים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

* שטחי השרות כוללים שטחי ממ"ד בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

** מעל גובה זה יותר חדר מכוונת ו/או חדר יציאה לגג עד לגובה 20.20 מ'.
מפלס 0.00 יקבע בהתאם למפלס הרחוב.

6. הוראות נוספות**6.1 חלחול מי נגר – לפי תמ"א 34 :**

ייתרו 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).
מי הנגר מתחום התכנית יועברו לשצ"פ הנמצא בצד המערבי של התכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 4.9.12	חתימה:	שם: בכור חי ניסנוב	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 4/9/12	חתימה: אימס אדוארד אוריכלות זבנוני ערים פסי רשיון 78671 סלי 733826 טל/פקס 73382	שם: אדוארד אימס	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 4/9/12	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 4/9/12	חתימה:	שם: בכור חי ניסנוב	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	