

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13515

הרחבת יח"ד ברח' הרב זיון 49 שכ' נוה יעקב, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 28.11.2014
יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים
מחוז ירושלים
מס' תכנית: 13515
תאריך: 28.11.2014

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 49, 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' 91/842.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, 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' 13515

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומה רח' הרב זוין 49 , שכונת נוה יעקב, ירושלים.

1.1 שם התוכנית

887.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

14/11/13

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית .

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

כן.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223725
קואורדינטה Y 638800

1.5.2 תיאור מקום שכונת נוה יעקב, אזור מגורים

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 נוה יעקב
רחוב הרב זוין
מספר בית 49

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30649	מוסדר	חלק מהגוש	45	

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.	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 ב'	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית 3822 ב'.	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	5264	15/01/2004 כ"א טבת ה'תשס"ד

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	14/11/2013	ל.ר	14	ל.ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	14/11/2013	1	ל.ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	14/11/2013	1	ל.ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח בניוי 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.

* מחייב לענין: גובה, קווי בניין, מספר יח"ד ונסיגות.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	בייפוס יוסף	024446338		רח' הרב זוין 49 י-ם		052-7624455			

1.8.2 יזם במועל (לא רלוונטי)

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל הזכויות בקרקע	מנהל מקרקעי ישראל אורליאבסקי אברהם אורליאבסקי רבקה מזרחי אריה מזרחי יהודית חסקינד דב חסקינד תמר סרדי אוראל סרדי שמחה בייפוס יוסף בייפוס רבקה שפר יחיאל ביטון דוד ביטון יפעת זרוק אליהו זרוק מרים לאקס שלמה העניך לאקס תמר דנון יום-טוב דנון שרה הרשקוביץ משה הרשקוביץ מרים רות וידר שמואל בנימין וידר הנדל	028518454 328699186 056070626 057925992 57750895 22025159 055974380 313776882 024446338 029517760 6572028 022763700 022316640 024916397 029338357 011902624 024602088 309888725 017412065 031362532 040713034 027138288 027280551	רח' זוין 1/49 י-ם רח' זוין 1/49 י-ם רח' זוין 2/49 י-ם רח' זוין 2/49 י-ם רח' זוין 3/49 י-ם רח' זוין 3/49 י-ם רח' זוין 4/49 י-ם רח' זוין 4/49 י-ם רח' זוין 5/49 י-ם רח' זוין 5/49 י-ם רח' זוין 6/49 י-ם רח' זוין 7/49 י-ם רח' זוין 7/49 י-ם רח' זוין 8/49 י-ם רח' זוין 8/49 י-ם רח' זוין 9/49 י-ם רח' זוין 9/49 י-ם רח' זוין 10/49 י-ם רח' זוין 10/49 י-ם רח' זוין 11/49 י-ם רח' זוין 11/49 י-ם רח' זוין 12/49 י-ם רח' זוין 12/49 י-ם					

חוכרים

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
beletsky@012.net.il	0722121108		0722121107	לאה בן פורת 19/2		.45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	עורך ראשי
yospector@walla.com	02-5381160	054-8444118	02-5381160	ירושלים עוזיאל 34 י-ם		ה/34845	029332673	יוסף ספקטור	הנדסאי אדריכלות	
		050-4505105	08-8551173	רח' העצמאות 16/35 רובע 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**

תוספת בניה לצורך הרחבות דיור ליחידות דיור קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים לאיזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.

2.2.3 קביעת הוראות בניה:

1. קביעת בינוי לתוספת שטחים למגורים בכל הקומות הקיימות לשם הרחבת יחיד הקיימות.

2. קביעת בינוי לתוספת שטח לפי התכנית הנייל, סה"כ 1790.00 מ"ר, מתוכם 1533.00 מ"ר שטח עיקרי,

144.0 מ"ר שטח שירות ממדי"ם 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 בגין עצים לשימור ועקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.887
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר מס' 91/842		1533:00	+ 500.00	1033.00	מ"ר	מגורים
		12	0	12	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה	עצים לשימור ועקירה		
1	1	1	מגורים ג'

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

4.1	יעוד מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים
4.1.2	הוראות
	א. הוראות בינוי
	ב. קוי בניין
	ג. עיצוב אדריכלי
	1. יותרו תוספות לשם הרחבות יח"ד קימות בבנין, הכל כמצוין בצבע אדום בנספח מס' 1.
	2. הנסיגות בקומה העליונה כמצוין בנספח הבינוי וישמשו כמרפסות.
	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	ד. קולטי שמש	
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>	ה. פסולת בניין	
<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. 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 בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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. 4. הריסת כל הבינוי המסומן להריסה בנספח הבינוי. 5. תנאי למתן היתר בניה, יהיה תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>	ו. תנאים למתן היתר בניה	
<p>מספר מקומות חניה 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 לבניין בשטח.</p>	ז. חניה	

ח. סטיה ניכרת	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>3. הריסת הבינוי המסומן להריסה בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>
---------------	---

ט	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.

י.	חיזוק מבנים - תמ"א 38
	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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 ליעודו 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	<p>יותר 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).</p>
ח"ב	עצים לשימור ועקירה:
.1	<p>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.</p>
.2	<p>העצים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	3	*8.40	12	201	1790.0	156.0	608.00	101.0	925.00	887.0	1	מגורים ג'

* מעל גובה זה, תותר קומה טכנית מצוצמת ומעקה תקני עד לגובה 11.45 מ' לפי המסומן בנספח הבינוי.
 - 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.		1. הרחבות הבניה ליח"ד בעמודות יבוצעו בעמודות שלמות בלבד. 2. לתוספות הבניה בקומה הנוספת (קומה ד') תתאפשר בניה בהינף אחד ובנפרד מהעמודות.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6/1/11			024446338	בייפוס יוסף	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			028518454 328699186 056070626 057925992 57750895 22025159 055974380 313776882 024446338 029517760 6572028 022763700 022316640 024916397 029338357 011902624 024602088 309888725 017412065 031362532 040713034 027138288 027280551	אורליאבסקי אברהם אורליאבסקי רבקה מזרחי אריה מזרחי יהודית חסקינד דב חסקינד תמר סרדי אוראל סרדי שמחה בייפוס יוסף בייפוס רבקה שפר יחיאל ביטון דוד ביטון יפעת זרוק אליהו זרוק מרים לאקס שלמה העניך לאקס תמר דנון יום-טוב דנון שרה הרשקוביץ משה הרשקוביץ מרים רות וידר שמואל בנימין וידר הנדל	
			45834	דוד בלצקי	עורך התכנית
			34845	ספקטור יוסף	

מגישי דוד
אורליאבסקי
45834

ה. אדר יוסף ספקטור
מ.ג. 34845
054-8444118