

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13738

שם תוכנית: הרחבת יח"ד
ברח' ניימן 5, נוה יעקב, ירושליםמחוז: 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 החליטה ביום: <u>3.3.14</u> 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><u>ד"ר זאב</u> נייר הון המסוימת</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 6 יח"ד בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' נוימן 5, שכונת נוה יעקב, ירושלים.
 מדובר על בניין שמתוכנן לפי תב"ע 3822 איזור מגורים 2.
 ב 19.04.1991 אושרה תכנית 3822 ב' המאפשרת בניית 215 מ"ר נוספים.
 ב 16.11.1995 אושרה תכנית 4414 המאפשרת בניית 5 מ"ר נוספים.
 ב 22.07.2004 אושרה תכנית 5/22/4 ל "שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.
 הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 91/602.2.

2. רקע תכנוני לתכנית

תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד מבקשת תוספת קומה עליונה במפלס +8.58 לשם הרחבות יח"ד במפלס +5.72.
 התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין.

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

ע"פ הרישומים בעיריית ירושלים אין עבירות בניה בבנין זה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע. מגיש התכנית הוא בעלים.**5. אחר.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הרחבת יח"ד ברח' נוימן 5, נוה יעקב, ירושלים</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
13738	מספר התוכנית		
746.00 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף 	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
2	מספר מהדורה בשלב		
25/11/2014	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית 	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 223610 קואורדינטה X
638765 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** אזור מגורים בשכ' נוה יעקב, ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים
שכונה נוה יעקב
רחוב נוימן שמואל
מספר בית 5

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30649	• מוסדר	• חלק מהגוש		23

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
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות התכנית מתאר 62.	י.פ. 687	16/7/1959 "תמוז התשי"ט
4414	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 4414.	4352	16/11/1995 כ"ג חשון ה'תשנ"ו
5/22/4	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 5/22/4.	5316	22/07/2004 ד' אב ה'תשס"ד
מקי 5022 א'	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5022 ממשיכות לחול.	4393	15/01/2004 כ"א טבת ה'תשס"ד
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5166 ב' ממשיכות לחול.	6052	21/01/2010 ו' שבט ה'תש"ע

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	25/11/2014		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	25/11/2014	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	25/11/2014	1		1:100	• מחייב חלקית*	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.

* מחייב לענין: גובה, קווי בנין, מס' יח"ד.

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 תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אפיק רפאל	024657710				רח' נוימן 5/6 י-ם	0573153120				

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	גורדון מנחם	305928038			רח' נוימן 5/1 י-ם				
	גורדון סימה	305928046			רח' נוימן 5/1 י-ם				
	דהן גבריאל	068321462			רח' נוימן 5/2 י-ם				
	דהן אושרה	058787458			רח' נוימן 5/2 י-ם				
	ליכטנשטיין דניאל	013348313			רח' נוימן 5/3 י-ם				
	ליכטנשטיין טטיאנה	014569511			רח' נוימן 5/3 י-ם				
	אמיתי יצחק	028527455			רח' נוימן 5/4 י-ם				
	אמיתי מלכה	028535920			רח' נוימן 5/4 י-ם				
	מנחם שמעון	023819923			רח' נוימן 5/5 י-ם				
	מנחם אורלי	029004322			רח' נוימן 5/5 י-ם				
	אפיק רפאל	024657710			רח' נוימן 5/6 י-ם				
	אפיק אודליה	029615739			רח' נוימן 5/6 י-ם				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
beletsky@012.net.il	0722121108	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים			45834	304549462	דוד בלצקי	אדריכל	עורך ראשי
yospector@walla.com	02- 5381160	054-8444118	0722506200	רח' עוזיאל 34 ירושלים			34845	029332673	יוסף ספקטור	ה. אדריכלות	• עורך
	02- 6522596	050-5331854	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י-ם			959	307040618	ראובן אלסטר	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 שטחים בכל הקומות, תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 - קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.2 - קביעת תוספת שטחי בניה.

2.2.3 - קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +8.58 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס +5.72.

2.2.4 - שינוי יעוד מאזור מגורים 2 למגורים ב'.

2.2.5 - קביעת בינוי לסה"כ 1045.20 מ"ר, מתוכם 969.2 מ"ר עיקרי, 72 מ"ר שירות מרחב מוגן ו 4.0 מ"ר שירות.

2.2.6 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.7 - שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.8 - קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.9 - קביעת הוראות בגין קיר וגדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.746
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ היתר 91/602	969.20		+333.00	636.20	מ"ר	מגורים
	6		0	6	מס' יח"ד	

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	יעוד
גדרות	קיר להריסה	עצים לשימור	1	מגורים ב'
1	1	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100.00%	746.00	מגורים ב'		100.00%	746.00	מגורים 2

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
תוספת שטחים בכל הקומות, תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד.	א.
קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	ב.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	ג.
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	ד.
באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.	ה.
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.	ו.
<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	ז.
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	ח.

	החניה לבניין בשטח.	
ט.	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. מס' יח"ד בבניין יהא 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד מעבר לכך וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	סטיה ניכרת

י.	חיזוק מבנים - תמ"א 38	
	<p>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.</p>	
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. 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.	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).	
י"ב.	הריסה	
	חלק המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	-	4	12.50*	43.30	8	6	140.00	1045.20	-	-	76.0	969.20	746.00	1	מגורים ב'

* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

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.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: אפיק רפאל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: בלצקי דוד	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 45834 34845	ה. אדרי יוסף ספקטור מ.ר. 34845 04-8444118	ספקטור יוסף תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: גורדון מנחם גורדון סימה דהן גבריאל דהן אושרה ליכטנשטיין דניאל ליכטנשטיין טטיאנה אמיתי יצחק אמיתי מלכה מנחם שמעון מנחם אורלי אפיק רפאל אפיק אודליה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	