

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0060574

הוספת קומות לבניין מגורים ברח' נבון 13 בירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים


סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

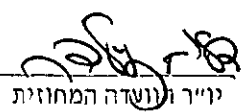
הוועדה המקומית החליטה ביום:



 לאשר את התכנית

 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

 התכנית נקבעה טעונה אישור השר



 יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תוספת 2 קומות ועליית גג לבנין מגורים קיים עם קומה אחת תוך ניצול עליית הגג למגורים.
שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים 3 לאיזור מגורים ד'.
הגדלת מס' יחידות דיור מיחידה אחת לשלוש יחידות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת קומות לבניין מגורים ברח' נבון 13 בירושלים
		מספר התכנית	101-0060574
1.2	שטח התכנית		0.11 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220140 קואורדינאטה X

632685 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' נבון 13 לרח' נתיב יצחק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	נבון	13	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30072	לא מוסדר	חלק	17	152, 160

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית 62 מתחומה.	ביטול	62

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גודם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אפרים פאבי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אפרים פאבי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:100	1	13/05/2014	אפרים פאבי		26/11/2014	מנחה למעט גובה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין והוראות שימור שהינם מחייבים.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	23/07/2013	אפרים פאבי		26/11/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמואל ישראל שנייברג			ירושלים	נבון	13	054-5559059		sis.jma@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דינה ישראל שנייברג			ירושלים	נבון	13	054-5559059		sis.jma@gmail.com
בעלים	שמואל ישראל שנייברג			ירושלים	נבון	13	054-5559059		sis.jma@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אפרים פאבי	7600020		נווה דניאל	דרך האבות	6	02-6233555	02-6233556	architecture@pavie.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538	02-5854878	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת 2 קומות וקומה מובלעת בגג רעפים לשם תוספת 2 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ד'.
- ב. קביעת שטחי בניה בהיקף של 385 מ"ר מהם 318 שטחים עיקריים ו-67 שטחי שירות.
- ג. קביעת מס' יח"ד ל-3.
- ד. קביעת קוי בנין חדשים.
- ה. הגדלת מס' קומות מקומה אחת ל-3 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים.
- ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.11				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3	3	+2	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	318	318	+219	99	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3,2
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	1
מבנה לשימור	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	3,2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6.86	5.88
מגורים 3	109.8	94.12
סה"כ	116.66	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6.86	5.88
מגורים ד'	109.8	94.12
סה"כ	116.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב	<p>בנין לשימור</p> <p>- לא תותר הריסת בנין לשימור. - לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של בנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ושערים. - בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/ ייהרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהיו טרום הגשת תכנית זו. - אין לבנות יותר משלוש קומות מעל למבנה לשימור. - יש לפרק את תוספות הבניה המאוחרות, בין שנבנו בהיתר ובין שלא בהיתר, כגון סככות, סגירת מרפסות ועוד. - יש לשמר מבנה היסטורי שימור מלא כולל פרטים, בליווי אדריכל ומהנדס מומחים בשימור. - לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים בחזיתות המבנה. - לא יותר פרוק ו/ או פרוק ובניה מחדש של המבנה לשימור או חלקים ממנו. - תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור המבנה ההיסטורי. - לא יותר שינויים בחזיתות המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות שערים וכו'. - עיצוב חזית הבנין יתואם עם אדריכל העיר ובשיתוף עם מחלקת השימור לעת מתן היתר בניה. - תנאי למתן היתר בניה למבנה יהיה שימור המבנה ההיסטורי. - כל עבודה שתאושר בבנין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 התכנת 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,</p>

א	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. השלמת תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ה. תיאום תכנון ועיצוב אדריכלי ואישורו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ו. מתן היתר בניה מותנה בשימור המבנה ההיסטורי כולל מעטפת ופרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ז. תנאי לאכלוס, שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>ח. פרוק תוספות בניה מאוחרות.</p> <p>ט. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 18 : הבדיקה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי פנים.</p>
ד	סטייה ניכרת
	<p>- גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), בתשס"ב-2002.</p> <p>קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), בתשס"ב-2002.</p> <p>- הוראות השימור המופיעות בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ב' הינם מחייבות וכל סטייה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), בתשס"ב-2002.</p> <p>- לא תותר הריסת המבנה ההיסטורי בעתיד, כל סטייה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), בתשס"ב-2002.</p> <p>- שלביות ביצוע המפורטים בסעיף 7.1 מהווים סטייה ניכרת, כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), בתשס"ב-2002.</p>
ה	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<p>תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ג. חיזוק המבנה תעשה בתאום עם מהנדס שימור עם ניסיון מוחך בתחום.</p>
ו	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>

א	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ז	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
ח	עתיקות על פי חוק העתיקות, התשלי"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ט	גגות - לא יותר שילוב חלונות קוקיה בגגות, הגגות יהיו נקיים מבליטות ושקעים
י	קולטי שמש על הגג - מיקום מערכות טכניות כגון דודי שמש ומזגנים יוצנעו ובכל מקרה לא ימוקמו בחזיתות ראשיות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת, תותר בניה של מרפסת זיזית מעל לדרך, כמצוין בנספח הבינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה
			10.7 (1)	3	96	350	385	14	0	53	318	110	מגורים ד'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	יעוד
קדמי	
	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחים למרחבים מוגנים ומחושבים כהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מדלפות. מעל גובה זה יותר שיפוע גג שראשו לא יעלה על: 13.75 מטר, ובהתאם לנספח הבינוי.

(2) 3 קומות וחלל גג רעפים.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

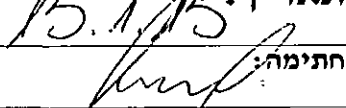
7.1 שלבי ביצוע

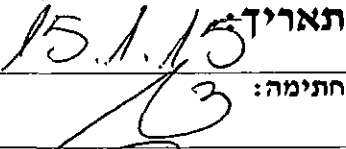
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

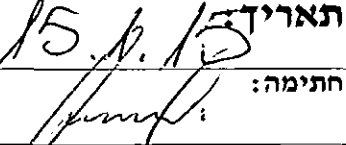
7.2 מימוש התכנית

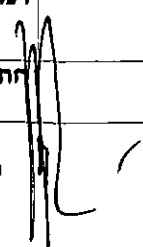
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	שמואל ישראל שנייברג	סוג:	תאריך:	15.1.15
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם:	דינה ישראל שנייברג	סוג:	תאריך:	15.1.15
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם:	שמואל ישראל שנייברג	סוג:	תאריך:	15.1.15
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:	

עורך התכנית	שם:	אפרים פאבי	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	חתימה:	

אדריכל אפרים פאבי
מ.ר. 7600020
טל: 054-7749586
ת.ד. 368 נווה דניאל - 9090900