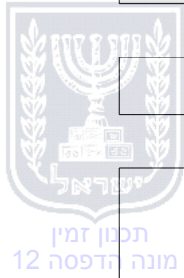


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0215012

הרחבות יח"ד ברח' ישראל פונט 120, נווה יעקב, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית והרקע להגשתה
מדובר בבניין ברח' ישראל פונט 120, נווה יעקב, ירושלים.
על הבנין חלה תב"ע מס' 3907 א, ותב"ע מס' 2851.

2. רקע תכנוני לתכנית

תוכנית זו מציעה הרחבות ליח"ד הקיימות וכן מציעה תוספת קומה על הגג ומחסנים, תוספות אשר אינן מתאפשרות ע"פ התב"עות הנ"ל.

כמו כן, חל שינוי ייעוד מאזור מגורים 4 למגורים ב'.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

מגישי התכנית מבקשים הרחבות חדשות, וכן הכשרת עבירות בניה למספר דירות בבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד ברח' ישראל פונט 120, נווה יעקב, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0215012

מספר התכנית

1.131 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	223275
קואורדינאטה Y	638400

1.5.2 תיאור מקום

הבנין נמצא ממזרחו של רח' ישראל פונט, ממזרח לבנין נמצא מתחם בית ספר יסודי לבנות, ומדרומו פרויקט דיור משותף הנמצא בשלבי בניה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	פונט ישראל	120	

נווה יעקב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30644	מוסדר	חלק	39	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



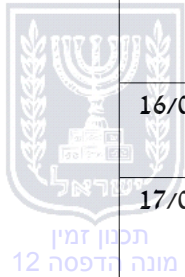
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/10/1975	130	2151	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1978.	החלפה	1978
		0	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2851.	החלפה	2851
08/08/1991	3325	3909	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3907.	החלפה	3907
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
15/01/2004	1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
17/05/1998		4644	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מק/ 3907/ א.	החלפה	מק/ 3907 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי מזל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי מזל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין גובה וקווי בנין ומס' קומות והריסה	24/02/2016	טלי מזל לוי	08/10/2015	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10/01/2016	טלי מזל לוי	15/09/2015			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		03/07/2017	טלי מזל לוי	26/06/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד א-דורלכר			ירושלים	פונט ישראל	120	077-3448990	077-3448994	
	פרטי	אליהו א-לוי			ירושלים	פונט ישראל	120	077-3448990	077-3448994	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
בעלים	דוד א-דורלכר			ירושלים	פונט ישראל	120	077-3448990	077-3448994	
בעלים	אליהו א-לוי			ירושלים	פונט ישראל	120	077-3448990	077-3448994	
בעלים	אירינה גוטמן			ירושלים	פונט ישראל	120	077-3448990	077-3448994	
בעלים	תמר דורלכר			ירושלים	פונט ישראל	120	077-3448990	077-3448994	
בעלים	הלנה לוי			ירושלים	פונט ישראל	120	077-3448990	077-3448994	
בעלים	ריבה לוי			ירושלים	פונט ישראל	120	077-3448990	077-3448994	
בעלים	מאיר שם טוב משעלי			ירושלים	פונט ישראל	120	077-3448990	077-3448994	
בעלים	מרה פרגמנדב			ירושלים	פונט ישראל	120	077-3448990	077-3448994	
בעלים	משה פרגמנדב			ירושלים	פונט ישראל	120	077-3448990	077-3448994	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי מזל לוי	ה/ 44585	טלי לוי אדריכלות	ירושלים	לוץ צארלס	306	02-5857145	077-3448994	talilevi@neto.net.il
אדריכל	עורך ראשי	יצחק מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס	47	052-3627443	077-3448994	talilevi@neto.net.il
	מודד	ציון שרון	403		חולון	המעפילים	15	02-6245094	02-6232325	sharonmail@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הרחבת יח"ד, תוספת קומה ומחסנים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים 4 לאיזור מגורים ב'

2. קביעת תוספת לשם הרחבת יחידות דיור, תוספת קומה ומחסנים.

3. קביעת השטחים המירביים ל - 1738.12 מ"ר.

4. קביעת קווי בנין לבינוי כאמור

5. הגדלת מס' הקומות מ- 3 ל-4, בנוסף על קומת המחסנים

6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

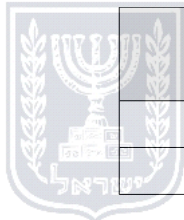


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.131



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

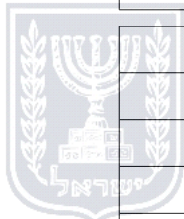
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9			9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,384.71		+522.99	861.72	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 4	1,131	100
סה"כ	1,131	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,137.72	100
סה"כ	1,137.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הבניה תבוצע באבן כדוגמת הקיים בבניין וכמצוין בנספח</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת בניה במפלסים -5.80, -5.50, -5.34, -3.30, -3.00, -2.64, -0.30, +0.00, +0.36, +2.70, +3.00, +3.36, +5.70, +6.00, +6.36 לשם הרחבת יח"ד ותוספת מחסנים, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה בלבד. 2. קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט, קו הבניין הינו עבור תוספות הבינוי מעל הקרקע וקו הבניין התת קרקעי הינו עבור הבינוי בתת הקרקע בלבד.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלקי המבנה, הגדרות והמדרגות הנמצאות בתחום המוצע לבינוי והמסומנות בנספח הבינוי להריסה - מיועדות להריסה, ותיהרסנה כתנאי להוצאת היתר על ידי מגישי ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת</p> <p>ג. שלבי הביצוע של תוספות הבניה המפורטים בסעיף 7.1 שלהלן הינם הוראה מחייבת וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת</p>
ו	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</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: 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. 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). ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לליעודו החדש של מבנה.</p>
ז	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. 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 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 הני"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. תאום התכנית עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>
י	<p>ניהול מי נגר 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>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במח' הגננות שבאגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים. במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם עצים בגודל ובגובה שיקבע ע"י מחלקת הגננות בעירייה, בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10.46	9	45	153.67	1738.12	276.01	314.19	77.4	1070.52	1131	120	1	מגורים ב'

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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בעמודות	תוספות הבניה בחזיתות תבוצענה בהינף אחד לכל עמודה כולל מחסנים.
2	בניה על הגג	תוספות הבניה על גג הבנין תבוצענה לכל עמודה בנפרד וללא תלות בהרחבה בחזיתות הבנין

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12