

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0302216

הרחבות דיור ברח' צוקרמן 4,6 ירושלים

ירושלים

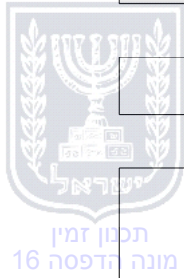
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
נוה יעקב היא שכונה בת 23,600 נפשות הסובלת מצפיפות דיור באופן חמור.
בשש השנים האחרונות נוה יעקב עברה שינוי דמוגרפי משמעותי כאשר מספר רב של משפחות חרדיות הגיעו להתגורר בשכונה.
משמעות כניסת משפחות חרדיות בשכונה היא החמרת צפיפות הדיור.
בין השנים 1996-2011 המינהל הקהילתי הוביל תכניות בודדות להרחבות דיור. התכניות היו מאופיינות בשיתוף התושבים בשלבים הראשונים, בהכנת התכניות וגם לאחר הגשת התכניות לעירייה ולמשרד הפנים.
על מנת להתמודד עם הלחץ להכין תכניות רבות בשכונה, המינהל הקהילתי פנה לעיריית ירושלים בשנת 2012 בבקשה לממן פרויקט שיתוף התושבים בהכנת תכניות להרחבות דיור לפי מתחמים הכוללים 4-6 בניינים זהים. העירייה אישרה את תיקצוב הפרויקט עבור 25 בניינים גבוהים זהים, בני 7-8 קומות, לפי מתחמים.
2. רקע תכנוני לתכנית
המתכנן הפיזי והאדריכלי ישבו עם דיירי הבניינים בכדי להכין תכנית בהתאם לצרכי האוכלוסייה. כתוצאה מהדיונים, סוכמו שהתכניות יכללו חדרי שינה, הרחבות חדרי מגורים, ומרפסות סוכה.
החדרים מתוכננים בטורים והמרפסות מתוכננות בצורה מדורגת, כך שכל משפחה תהנה ממרפסת סוכה.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
לא קיימות תוספות בניה בפועל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הרחבות דיור ברח' צוקרמן 4,6 ירושלים	

מספר התכנית	101-0302216
-------------	-------------

שטח התכנית	3.183 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 16

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

קואורדינאטה X 223220

קואורדינאטה Y 639050

1.5.2 תיאור מקום מספרי בתים ישנים (4)512, (6)513**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	צוקרמן ברוך	4	
ירושלים	צוקרמן ברוך	6	

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30647	לא מוסדר	חלק	8-9	

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

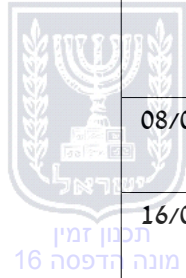
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3907	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3907.	3909	3325	08/08/1991
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים (62).	687	1586	16/07/1959
א/1978	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית א/1978.	2390	11	01/12/1977



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טלי מזל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טלי מזל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	13/06/2018	טלי מזל לוי	13/06/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	13/06/2018	טלי מזל לוי	13/06/2018	תשריט מצב מאושר	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רחל בורק			ירושלים	צוקרמן (ברוך (1)	4		02-0000000	
	פרטי	לאה רוטלוי			ירושלים	צוקרמן (ברוך (2)	6	02-0000000	02-0000000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מס' ישן 512.

(2) כתובת: מס' ישן 513.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9533333		
בעלים		זכריה אבאיאן			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4		02-0000000	
בעלים		טובה אבאיאן			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4		02-0000000	
בעלים		רבקה אבידן			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6		02-0000000	
בעלים		הודיה אגימן			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4		02-0000000	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יונתן אגימן			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
בעלים		יעקב אורי			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אינגה אישרן			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-5854158	02-0000000	
בעלים		רפאל אישרן			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-5854158	02-0000000	
בעלים		חיים לייב אנלגרד			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-6248488	02-0000000	
בעלים		דוד משה ארנו			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-6503665	02-0000000	
בעלים		אביטל בן יאיר			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	02-6569310	02-0000000	
בעלים		אהרון בנישו			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
בעלים		שמחה בנישו			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
בעלים		בלוריה חדידה			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
בעלים		מגולי חננשוילי			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-5831927	02-0000000	
בעלים		לאה עליזה טייטלבוים			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
בעלים		קלונימוס קלמן טייטלבוים			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מאיר יוסולובסקי			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
בעלים		שירה יוסולובסקי (ספטנר			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
בעלים		נתן דוד מילר			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
בעלים		מרים חוה מרטין			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
בעלים		משה נוימן			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
בעלים		עדינה נוימן			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
בעלים		ישראל מאיר סברדלוב			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
בעלים		נורית סופר			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-6561119	02-0000000	
בעלים		עמוס סופר			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-6561119	02-0000000	
בעלים		אדרת ספטנר			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-5838474	02-0000000	
בעלים		מלכה רבקה פילמר קימל			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
בעלים		דריה פריר			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-5830627	02-0000000	
בעלים		לילי פריר			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-5830627	02-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

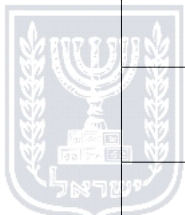


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נחמה לאה קאופמן			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4	02-6248488	02-0000000	
בעלים		נטלי קוטליאר			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6	02-6563976	02-0000000	
בעלים		יהודית קונקל			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4		02-0000000	
בעלים		שושנה קופרסמית			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4	02-6503665	02-0000000	
בעלים		שמריהו יוסף קימל			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4		02-0000000	
בעלים		טויבא אסתר קליינר			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6		02-0000000	
בעלים		חגי עזרא רוטנר			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6		02-0000000	
בעלים		רונית איטה רוטנר			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6		02-0000000	
בעלים		חיים שמעון רפפורט			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4	02-5838474	02-0000000	
בעלים		שכנא שפיגל			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6		02-0000000	
חוכר		יוסף שאול א- בורק			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4		02-0000000	
חוכר		רחל א- בורק			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4		02-0000000	
חוכר		לאה א- רוטלוי			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		נתן נטע אורבך			ירושלים	(1)	4	02-0000000	02-0000000	
חוכר		שיינדל יפה אורבך			ירושלים	(1)	4	02-0000000	02-0000000	
חוכר		מרטין איגנה			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
חוכר		שמואל איגנה			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
חוכר		אברהם ישעיהו אלקיים			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
חוכר		טובה אלקיים טופיק			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
חוכר		רפאל אש			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
חוכר		בוריס בוצ'בר			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
חוכר		סימה בוצ'בר			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
חוכר		לילה בליצקי			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-5852426	02-0000000	
חוכר		שמואל בליצקי			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-5852426	02-0000000	
חוכר		יחזקאל ברגמן			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	077-8830664	02-0000000	

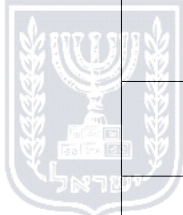


תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שרה אלישבע ברגמן			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	077-8830664	02-0000000	
חוכר		סופיה ברמן			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
חוכר		גילה הנרייטה גרוסמן			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	02-5851524	02-0000000	
חוכר		יהודית הורביץ			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	077-4009262	02-0000000	
חוכר		משה הורביץ			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	077-4009262	02-0000000	
חוכר		חיה מנוחה הורביץ			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
חוכר		יעקב הורביץ			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
חוכר		שמואל הכט			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
חוכר		רחל הכט (זוהר)			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
חוכר		חגי הלפרין			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
חוכר		רחל הלפרין			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
חוכר		אריאל וייצל			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	02-5850778	02-0000000	
חוכר		נטליה וירוזוב			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שרה זלמנס			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4	02-0000000	02-0000000	
חוכר		מיכאל זלצר			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6	02-5851523	02-0000000	
חוכר		רוזיטה זלצר			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6	02-5851523	02-0000000	
חוכר		מרדכי טולידאנו			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6		02-0000000	
חוכר		רבקה טולידאנו (טולדנו)			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6		02-0000000	
חוכר		מיכל אסתר טירולר			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6	02-0000000	02-0000000	
חוכר		שמחה זיסל טירולר			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6	02-0000000	02-0000000	
חוכר		נעמה יחזקאלי			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6	02-5850694	02-0000000	
חוכר		יוסף ילוז			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4	02-0000000	02-0000000	
חוכר		מירב כהן			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4	02-0000000	02-0000000	
חוכר		מלכה כהן			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6	02-0000000	02-0000000	
חוכר		נתנאל שמעון כהן			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6	02-0000000	02-0000000	
חוכר		שרה יוכבד כהנוביץ			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		לאה עליזה לוונטהל			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
חוכר		מקס לויתן			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	077-5187239	02-0000000	
חוכר		יורי ליינסון			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	02-0000000	02-0000000	
חוכר		מיכאל ליינסון			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	02-0000000	02-0000000	
חוכר		ולרי למלמן			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	02-5851524	02-0000000	
חוכר		יחיאל מאיר			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	02-0000000	02-0000000	
חוכר		אירינה מולר			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-5859318	02-0000000	
חוכר		נלי מונק			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	02-5853095	02-0000000	
חוכר		יהודית מעלם			ירושלים	(1	4	02-0000000	02-0000000	
חוכר		מאיר חננאל מעלם			ירושלים	(1	4	02-0000000	02-0000000	
חוכר		אלקס מריס			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-5852667	02-0000000	
חוכר		דינה מריס			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-5852667	02-0000000	
חוכר		יונתן נטיגה אשם			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
חוכר		מרגלית נטיגה אשם			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אהרון ניסנוב			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
חוכר		אסתר ניסנוב			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
חוכר		אברהם ברוך סאסלו			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
חוכר		רות סגל			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6		02-0000000	
חוכר		מרים סויונוב			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	077-3350062	02-0000000	
חוכר		שולום סויונוב			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	077-3350062	02-0000000	
חוכר		ויקטור פולמכט			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-5830124	02-0000000	
חוכר		מאיה פולמכט			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4	02-5830124	02-0000000	
חוכר		ברוך צבי פוקס			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
חוכר		הדסה תהילה פוקס (וינברג)			ירושלים	צוקרמן ברוך) (1	4		02-0000000	
חוכר		פרידה פייקין			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	02-5832284	02-0000000	
חוכר		אלכסנדר פלדמן			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	02-0000000	02-0000000	
חוכר		תמרה פלדמן			ירושלים	צוקרמן ברוך) (2	6	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יעל מינה צ'סקין			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4		02-0000000	
חוכר		מנחם אריה צ'סקין			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4		02-0000000	
חוכר		יבגניה צ'רקסקי			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6	02-5850778	02-0000000	
חוכר		פיוטר צ'רקסקי			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6	02-5850778	02-0000000	
חוכר		גריגורי קובלסקי			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4	077-5187239	02-0000000	
חוכר		סיגל ראובני			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4	02-5855384	02-0000000	
חוכר		יבגניה רבינוביץ			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4		02-0000000	
חוכר		מואיז רוזנברג			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4		02-0000000	
חוכר		צילה חווה רוזנברג (וייס)			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4		02-0000000	
חוכר		שמואל מנחם רוטשטין			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4		02-0000000	
חוכר		סבטלנה שישקין			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6	02-0000000	02-0000000	
חוכר		ליזה שלמייב			ירושלים	צוקרמן ברוך (2)	6	02-5850514	02-0000000	
חוכר		יעקב שמחייב			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4	02-5852432	02-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		תמרה שמחייב			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	4	02-5852432	02-0000000	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מספרי זהות מתוקנים:

אש רפאל: מס' דרכון 08AZ40502

ניסנוב אהרון: 1662324

שלמייב ליוזה: 1723876

מריס אלקס: 1673395

ביליצקי לילה: 1493732

רוזנברג מואיז: דר. 06AV86002

(1) כתובת: מס' ישן 512.

(2) כתובת: מס' ישן 513.

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		טלי לוי אדריכלות	ירושלים	לוץ צארלס	306	02-5857145		talilevi@neto.net.il
	עורך ראשי	יצחק מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס	47			yitzmold@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net

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**

הרחבות דיור כולל תוספת קומה, ברח' צוקרמן 4,6.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בבניינים מס' 1, ומס' 2 בהתאם למפורט להלן.

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלסים -5.64, -2.82, 0.00, +2.82, +5.64, +8.46, +11.28, +14.10, +16.92, +19.74, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח בינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים במפלס +22.56, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מספר קומות.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור, ולעקירה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין מדרגות, גדרות, וחריגות בניה להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1, 2
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1, 2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1, 2
להריסה	מגורים ג'	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1, 2

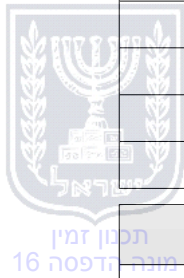
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	1,618	50.83
מגורים 5 מיוחד	1,565	49.17
סה"כ	3,183	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,165.49	99.47
שטח ציבורי פתוח	16.83	0.53
סה"כ	3,182.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. יותרו הבינויים הבאים בבניינים 1 ו- 2 : בבנין מס' 1 : 1. תוספות בניה בקומות : 2- (מפלס -5.64), 1- (מפלס -2.82), קרקע (מפלס 0.00), א' (+2.82), ב' (+5.64), ג' (+8.46), ד' (+11.28), ה' (+14.10), ו' (+16.92), ז' (+19.74) 2. תוספת קומה עליונה , קומה ח' מפלס +22.56, לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. בבנין מס' 2 : 1. תוספות בניה בקומות : 2- (מפלס -5.64), 1- (מפלס -2.82), קרקע (מפלס 0.00), א' (+2.82), ב' (+5.64), ג' (+8.46), ד' (+11.28), ה' (+14.10), ו' (+16.92), ז' (+19.74) 2. תוספת קומה עליונה , קומה ח' מפלס +22.56, לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. ב. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבנין מס' 1 יהיה 35 יחידות דיור, ובבנין מס' 2 35 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
ג	גגות 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. מודגש בזאת כי העיצוב האדריכלי כולל מעקה, חלונות וסוג האבן של ההרחבה יהיה אחיד לכל

4.1

מגורים ג'

המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה הראשון שיינתן.

ה

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. חיזוק מבנים - תמ"א 38 :

היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה עפ"י הוראות ת"י 413.

5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ב' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ג' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 ו' (חניה), 4.1.2 ז' (הריסה), 4.1.2 ח' (עצים לשימור ולעקירה).

6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לענין צמצום בתי הגידול של שפני הסלע.

ו

חניה

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תאי שטח מס' 1, 2 בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

4.1

מגורים ג'

ז

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הגדר/המדגרות/ 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 או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

ח

שמירה על עצים בוגרים

- העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור
 - העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.
באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.
במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בתיאום ובפיקוח אגרונום.
 - לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל.
- תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 1 לעיל.

ט

קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

4.2.2

הוראות

א

הנחיות מיוחדות

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 1978 א' לגבי שצ"פ.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	25	208.07	424.13	588.4	3406.89	1618	1	1	מגורים	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	25	208.07	428.6	627.96	3421.63	1565	2	2	מגורים	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה גג עליון 28.3.

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

6.3 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 עתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"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.

6.6 ניהול מי נגר

- במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
- לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
2	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	
3	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

