

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0589390

הרחבות דיור ברח' בר יקר דב 12,14 ואדמונד פלג 12,14,15, ירושלים

ירושלים

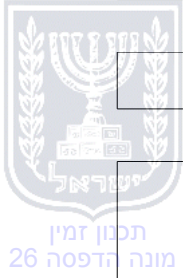
מחוז

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 :
מדובר בחמישה בניינים (418-422) בשכונת נוה יעקב. שני הבניינים הדרומיים נמצאים ברח' דב בר יקר, ושלושת הבניינים הצפוניים נמצאים ברח' אדמונד פלג. ממערב לבניינים קיים שביל ציבורי המקשר בין הבניינים. הבניינים נבנו ע"פ היתרי הבניה הבאים : בנין 418 ע"פ היתר בנ/599/73, בנין 419 - בנ/600/73, בנין 420 - בנ/601/73, בנין 421 - בנ/602/73, בנין 422 - בנ/603/73. בבנין 422 נערך היתר נוסף, מאוחר יותר שמספרו 80/1042, המאשר מרפסות לכל הדירות.
2. התכנית מאפשרת תוספות בניה ומרפסות בחזיתות המבנה, ותוספת קומה על הגג. כמו"כ התכנית מאפשרת תוספת מחסנים מתחת להרחבות הבניה, ובשטחי שירות קיימים שאינם בשימוש.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :
קיימות תוספות מרפסות שירות שנבנו בעבירה, בכל הבניינים. התוכנית מכשירה את המרפסות הללו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבות דיור ברח' בר יקר דב 12,14 ואדמונד פלג 12,14,15, ירושלים

מספר התכנית 101-0589390

1.2 שטח התכנית 6.699 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 12, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4

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 223316

קואורדינאטה Y 638517

1.5.2 תיאור מקום

שני הבניינים הדרומיים (14-418,12-419) נמצאים ברח' דב בר יקר, שלושת הבניינים הצפוניים (12-422-,14-421-,420-15) נמצאים ברח' אדמונד פלג.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30644	מוסדר	חלק	11-13, 26-27	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים (62)	687	1586	16/07/1959
1978 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1978 / א	2390	11	01/12/1977
3907	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3907	3909	3325	08/08/1991
מק/ 3907 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/ 3907 / א	4644		17/05/1998
1542	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1542	1816	1457	13/04/1972
5 / 22 / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את תרש"צ 5/22/2	0		02/04/1995



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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				יצחק מולדבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק מולדבסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		10/07/2019	טלי מזל לוי	10: 42 14/07/2019	נספח לבנין 418 - נספח מס' 1	לא
בינוי	מנחה	1: 200		10/07/2019	טלי מזל לוי	10: 42 14/07/2019	נספח לבנין 419 - נספח מס' 2	לא
בינוי	מנחה	1: 200		10/07/2019	טלי מזל לוי	10: 42 14/07/2019	נספח לבנין 420 - נספח מס' 3	לא
בינוי	מנחה	1: 200		10/07/2019	טלי מזל לוי	10: 43 14/07/2019	נספח לבנין 421 - נספח מס' 4	לא
בינוי	מנחה	1: 200		10/07/2019	טלי מזל לוי	10: 44 14/07/2019	נספח לבנין 422 - נספח מס' 5	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/06/2019	יורם אלישיב	12: 41 01/07/2019		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

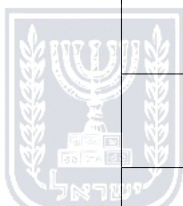
1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ישראל נתנאל אליאס			ירושלים	בר יקר דב	419	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	מורד אליאס			ירושלים	בר יקר דב	418	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	מלכה אנגל			ירושלים	בר יקר דב	419	077-7041732	02-0000000	
	פרטי	אברהם אפלשטיין			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	420	02-5850019		
	פרטי	אדיר אפשטיין			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	422	052-7689751		
	פרטי	אליענה בורנשטיין			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	422	052-7627536		
	פרטי	דניאל חיים בירנבאום			ירושלים	בר יקר דב	418	052-7603166	02-0000000	
	פרטי	ברוך דב בן שלום			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	420	052-7653701		
	פרטי	יצחק ינון בראשי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	422	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	מקסים גומברג			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	420	054-9103554		
	פרטי	ראובן יהושע גינזבורג			ירושלים	בר יקר דב	419	052-7144820		
	פרטי	רבקה גרוסברד			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	421	052-7151129		
	פרטי	רבקה דימטמן			ירושלים	בר יקר דב	418	02-0000000		
	פרטי	שלום הרשקוביץ			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	420	050-4101079		
	פרטי	גיל וואקנין			ירושלים	בר יקר דב	418	02-5855857		
	פרטי	אליעזר וולבה			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	422	053-3177094		



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

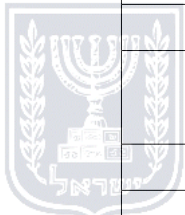


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	צבי אריה וולמן			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	422	052-7657068		
	פרטי	יפה וסר			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	421	054-8466576		
	פרטי	יצחק ינאי			ירושלים	בר יקר דב	419	054-8447425	02-0000000	
	פרטי	נהוראי כהן			ירושלים	בר יקר דב	419	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	טליה לואיס			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	421	077-5640869		
	פרטי	ברכה טובה לוי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	421	02-0000000		
	פרטי	מנחם ליכטנשטיין			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	420	02-6417268		
	פרטי	משה אליהו לינקר			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	422	054-7373018		
	פרטי	אלימלך לעמל			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	420	02-0000000		
	פרטי	דוד מיג'אן			ירושלים	בר יקר דב	418	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	שניר מליחי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	422	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	יבגני מנס			ירושלים	בר יקר דב	418	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	דוד דרור ניסנבויס			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	420	052-7629943		
	פרטי	אלקא מרים סטפנסקי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	422	052-7176029		
	פרטי	אלימלך סקורניק			ירושלים	בר יקר דב	419	052-7684774	02-0000000	
	פרטי	יעל עבד			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	421	052-7151066		



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מיכל מזל עטיה			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	421	052-7116161		
	פרטי	ישראל משה פילמר			ירושלים	בר יקר דב	418	02-0000000		
	פרטי	רבקה פינקל			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	421	054-8449039		
	פרטי	פנחס פרץ			ירושלים	בר יקר דב	419	052-7669449	02-0000000	
	פרטי	אסתר רבקה קגנון			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	420	02-5711065		
	פרטי	משה ראם			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	422	054-8456323		
	פרטי	עקיבא ראק			ירושלים	בר יקר דב	418	052-7113605	02-0000000	
	פרטי	אברהם רוב			ירושלים	בר יקר דב	419		02-0000000	
	פרטי	יצחק אליעזר שוב			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	420	077-5411603		
	פרטי	דוד שטיין			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	422	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	הודיה שלנגר			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	420	052-7113049		
	פרטי	שמעון תחיה			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	421	052-3339813		

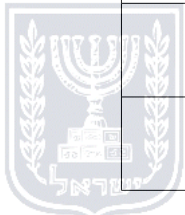
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318706		



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	יצחק מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס	47	050-4107746		Yitzhakmo@moch.gov.il
הנדסאי	הנדסאי	טלי מזל לוי	44585	טלי לוי אדריכלות	ירושלים	גולאק אשר	403	077-3448990		talilevi@neto.net.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 מרפסות ומחסנים, לבניינים 418-422, נווה יעקב, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן

שינוי יעוד מאזור מגורים 1, לאזור מגורים.

2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספות בנייה בבניינים 418-14, 419-12 ברח' דב בר יקר ובניינים 15-420, 14-421, 12-422 ברח' אדמונד פלג, לשם הרחבות יח"ד קיימות ולשם תוספת מחסנים.

3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. קביעת הוראות בגין מבנה גדרות, ומדרגות להריסה.

8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	1 - 5	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1 - 5
שטח ציבורי פתוח	6 - 15	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1 - 5
		בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	7, 8, 15
		להריסה	מגורים	1 - 5
		להריסה	שטח ציבורי פתוח	6 - 10, 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	6,508	97.15
שטח ציבורי פתוח	191	2.85
סה"כ	6,699	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	6,509.98	97.07
שטח ציבורי פתוח	196.64	2.93
סה"כ	6,706.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי יותר הבינוי הבא בשטח: 1. בתא שטח מס' 1 - בנין מס' 418 - 14 : - תותר תוספת מחסנים בקומת מחסנים (מפלס -2.50) - תותר תוספת מחסנים והרחבת יח"ד קיימות בקומת כניסה תחתונה (מפלסים +0.00, +0.30) - תותרנה תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומת כניסה עליונה (מפלס +2.80), א' (מפלס +5.60), ב' (מפלס +8.40), ג' (מפלס +11.20), ד' (מפלס +14.00), ו-ה' (מפלס +16.80). - תותר תוספת קומה עליונה במפלס +19.60 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. 2. בתא שטח מס' 2 - בנין מס' 419 - 12 : - תותר תוספת מחסנים בקומת מחסנים (מפלס -2.50) - תותר תוספת מחסנים והרחבת יח"ד קיימות בקומת כניסה תחתונה (מפלסים +0.00, +0.30) - תותרנה תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומת כניסה עליונה (מפלס +2.80), א' (מפלס +5.60), ב' (מפלס +8.40), ג' (מפלס +11.20), ד' (מפלס +14.00), ו-ה' (מפלס +16.80). כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. 3. בתא שטח מס' 3 - בנין מס' 420 - 15 : - תותר תוספת מחסנים בקומת מחסנים (מפלס -2.50) - תותר תוספת מחסנים והרחבת יח"ד קיימות בקומת כניסה תחתונה (מפלסים +0.00, +0.30) - תותרנה תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומת כניסה עליונה (מפלס +2.80), א' (מפלס +5.60), ב' (מפלס +8.40), ג' (מפלס +11.20), ד' (מפלס +14.00), ו-ה' (מפלס +16.80) ו-ו' (מפלס +19.77) - תותר תוספת קומה עליונה במפלס +22.48 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 3 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. 4. בתא שטח מס' 4 - בנין מס' 421 - 14 : - תותר תוספת מחסנים בקומת מחסנים (מפלס -2.50) - תותר תוספת מחסנים והרחבת יח"ד קיימות בקומת כניסה תחתונה (מפלסים -0.39, +0.00) - תותרנה תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומת כניסה עליונה (מפלס +2.80), א' (מפלס +5.60), ב' (מפלס +8.40), ג' (מפלס +11.20), ד' (מפלס +14.00), ו-ה' (מפלס +16.80). כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 4 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

4.1	מגורים
	5. בתא שטח מס' 5 - בנין מס' 422 - 12 : - תותר תוספת מחסנים בקומת מחסנים (מפלס -2.50) - תותר תוספת מחסנים והרחבת יח"ד קיימות בקומת כניסה תחתונה (מפלסים +0.00, +0.30) - תותרנה תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומת כניסה עליונה (מפלס +2.80), א' (מפלס +5.60), ב' (מפלס +8.40), ג' (מפלס +11.20), ד' (מפלס +14.00), ה' (מפלס +16.80) ו- ו' (מפלס +19.60). - תותר תוספת קומה עליונה במפלס +22.40 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 5 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. ב. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי (נספחים מס' 1-5) הינם מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים. ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ב	הנחיות מיוחדות מס' יחידות הדיור המירבי בבנין 418 יהיה 24 יחידות דיור. בבנין 419 - 24 יחידות דיור. בבנין 420 - 28 יחידות דיור. בבנין 421 - 24 יחידות דיור. בבנין 422 - 28 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי לנתן היתר בניה בשטח.
ג	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספחים מס' 1,2,3,4,5, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה 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 כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תאי שטח 1-5 יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב.
ד	הנחיות מיוחדות 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות ודדים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 2. תישמר גישה חפשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

4.1	מגורים
ה	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. מודגש בזאת כי העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן, וחלונות) של התוספת המוצעת יהיה אחיד לכל מבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שינתן.
ו	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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 מיוזג אוויר פנימיות וחימומים ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, 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. תיאום 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 סלולריים), 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. תנאי לפתיחת תיק מידע להיתר יהא הכנת תכנית חלוקה לצרכי רישום וקבלת אישור "כשר לרישום". 5. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת רישום התצ"ר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות הכבאות וההצלה לישראל, אגף הגנה מאש, מחוז ירושלים. 7. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 8. 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 ד' (הערכת מתקנים על הגג), 4.1.2 י' (חניה), 4.1.2 י"א (הריסה), 4.1.2 י"ג (עצים לשימור ועקירה).
ז	חניה מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1-5.
ח	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הבנין/הגדר/המבנה/המדרגות/הפרגולה/חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספחים מס' 1-5 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להיתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם. מודגש בזאת כי ביצוע ההריסה יבדק ע"י המחלקה לפיקוח על הבניה בעיריית ירושלים.

4.1	מגורים
ט	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי תאסר הקמת גדרות בכל שטח התכנית למעט במקרים בהם יש למקם גדר משיקול בטיחות (הפרשי מפלסים וכד') וגם במקרים אלו תותר הקמת גדרות בגובה מינימאלי הנדרש בלבד לשביעות רצון מחלקת התכנון בעיריית ירושלים.
י	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 במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 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 בגודל ובגובה בתיאם ובפיקוח אגרונום. 3. 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 לני"ל. 5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.
יא	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
יב	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי לאחר שיבנו ממ"דים בכל דירות הבנין (כל בניין בפני עצמו) בהתאם להיתר בניה שינתן לבנייתם ובכפוף לאישור הג"א ניתן יהיה להסב את שטח המקלט הקיים בכל בנין עבור שטח מחסנים לטובת דיירי אותו הבנין.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים.
4.2.2	הוראות הנחיות מיוחדות
א	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות המאפשרות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מגרש (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מ"ר מגרש לשטח העיקרי (מ"ר)
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	אחורי	קדמי		
209	1468	14 - 418	1	מגורים	מגורים	3676.68	66.51	584.6	250	24	8	1	(1)	(1)	(1)	(1)	209	
240	1286	12 - 419	2	מגורים	מגורים	3381.16	69.19	568.86	262	24	7	1	(1)	(1)	(1)	(1)	240	
264	1438	15 - 420	3	מגורים	מגורים	4280	64.38	683.09	297	28	9	1	(1)	(1)	(1)	(1)	264	
216	1229	14 - 421	4	מגורים	מגורים	3802.75		552.16	309	24	7		(1)	(1)	(1)	(1)	216	
252	1087	12 - 422	5	מגורים	מגורים	4280.14	64.91	651.7	393	28	9	1	(1)	(1)	(1)	(1)	252	

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:

מודגש בזאת כי שטחי המרפסות לא יבואו במנין שטחי הבניה בהתאם להוראות תקנות חישוב שטחי מרפסות בתכנית בסמכות הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

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 ההשבחה 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 תופנה 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**שילוט וסימון**

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

6.5**הנחיות מיוחדות**

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.6**עתיקות**

- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27026/0 "ירושלים, נוה יעקב" י"פ: 4923 עמ' 4953 מיום 26/09/2000, 27022/2 "ירושלים, נוה יעקב (מערב)" י"פ: 4923 עמ' 4925 מיום: 26/09/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח.
- במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.7**תקשורת**

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

6.8

ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע.

לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן 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 מונמך.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה 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 וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
2	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	
3	תוספת קומת המחסנים תיבנה בהינף אחד, לא תותר בנייתה בשלבים.	
4	בנוסף למפורט לעיל, הבניה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בבניינים אחרים שבתכנית.	



7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

