

43  
דפ"ר הוראות  
לדפ"ר הוראות  
במסגרת מס' 3907

מרחב תכנון מקומי - ירושלים  
תכנית מס' 3907 הרחבות דזור בניה - יעקב  
(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3907- הרחבות דזור בניה יעקב וסיווגה הוא שינוי תכנית מתאר מקומית (להלן: התכנית). כמו כן מקווה התכנית שינוי לכל התכניות המאושרות בתחומה לעת הפקדתה של תכנית זו. (התכנית כוללת הוראות של חכונת מפורטת).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). שני גליונות של תשריטים הערוכים בק.מ. 1:1250 (להלן: תשריט מס' 1,2) ו-47 גליונות של נספח בינוי הערוכים בקנה מידה 1:100, (להלן: נספח הבינוי). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריטים מס' 1 ו-2 הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ-70 דונם.

4. שטח התכנית:

- ירושלים שכונת נוה יעקב.
- גוש 30642: חלקות 2-48
- גוש 30643: חלקות 2-22
- גוש 30644: חלקות 2-72
- גוש 30645: חלקות 2-77
- גוש 30646: חלקות 2-17
- גוש 30647: חלקות 2-38

5. מקום התכנית:

שטח בין קואורדינטות אורך 173600 - 171800  
ובין קואורדינטות רוחב 139200 - 138100.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריטים מס' 1 ו-2 בסך כפול.

6. מטרת התכנית:

- א. קביעת מתכונת והגבולות להרחבות דזור באמצעות תוספות בניה בשכונת נוה יעקב.
- ב. קביעת הוראות בגין בנינים והזימות שבהם מותרות תוספות בניה וקביעת בנינים שבהם יסורה כל תוספת בניה.
- ג. הגדלת שטחי הבניה ושינויים בקווי בנין כמשתמע מהתכנית.
- ד. קביעת תנאים למינוי ריחוקי בניה.

7. כפיפות לתכנית:

- א. כל תכנית זו חלוקת ההיתר הכדולית בתכנית המתאר המקומית לירושלים וכללי: תכנית המתאר. (לרבות רעיונותים לה שיושמו מימן לזמן).
- ב. חודש בוצאת כל בנאות תוספות בניה חנוה הריאורא הכלולות בתכנית מס' 3907 זו יבוצעו כל יתר הנושאים למטובות כפול הוראות עתהבט בתכנית המישרות לה הפקדתה של התכנית.

8. הקלה:

כל הוראות תכנית מס' 3907 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות כסטיה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריטים והן בנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערכו התשריטים באם אינם מצוינים במקרא שבתשריטים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל הוראות המגבילות יותר.

10. תוספות בניה:

- א. בבנינים המסומנים בתשריטים בעגול שחור לא תותר כל תוספת ולא מרפסת בכפוף לאמור בסעיף 8 לעיל.
- ב. לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבנין.
- ג. בנית התוספות כמפורט להלן מוגבלת לחזיתות הבנינים המסומנות בתשריטים בקו אדום לתוספת חדרים ובקו כחול לתוספת מרפסות.
- ד. תוספות הבניה תהיינה בהתאם לנספח הבינוי. החלוקה הפנימית של תוספת החדרים שע"פי נספח הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות המעטפת שעפ"י נספח הבינוי.
- עיצוב החזיתות של תוספות הבניה והפתחים כפופים להוראות סעיף 11 ו-12 להלן.
- ה. הועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבנין.  
שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבנין הקיים.
- ו. חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה במידה ויווצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית ולא ישארו כשטחים מוקפים עמודים. הועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסן או כחלק מתוספת בניה לדירה שמעל לחלל, בכפוף לאמור בסעיף 10 (ב) לעיל.
- ז. לא תותר בנית מרפסות זיז.
- ח. בבנינים בני 5 קומות ומעלה, הצבועים בתשריטים מס' 1 ו-2 בצבע אדום ומסומנים בעיגול שחור, לא תותר כל תוספת בניה מכח תכנית זו. אולם, ניתן יהיה להגיש תכנית נפרדת (כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לחוק התכנון והבניה) לתוספת בניה, בכל בנין מהבנינים האמורים, שתידון ותיבחן על ידי ועדות התכנון.

11. הוראות כלליות

- א. לגבי פרטי בנין: א. בנית תוספות הבניה ולאן מרפסות תהיה באבן מסוג, גוון, סיתות ומידות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- ב. אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית הבנין ויצוייננו בהיתר הבניה.
- ג. משקי בנית האבן בתוספות הבניה ולאן במרפסות יותאמו למישקים בבנין הקיים, תוך עיבוד מקצועי של התפר.
- ד. עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים זהים לאלה שבבנין הקיים (מימדי הפתחים, עבוד מסביב לפתחים, מסגרות/נגרות, תריסים, מסתורים וכד').
- ה. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות התוספות ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות הזהה לסיתות המעקה או הגדר.

12. תנאים להתרת בניה: א. דרישות להגשת בקשה להיתר בניה (בנוסף

- לדרישות הקבועות בתקנון התכנון והבניה):
1. בקשה להיתר בניה תוגש, על רקע תכנית מדידה מצבית מעודכנת של המגרש, הערוכה על ידי מודד מוסמך.
  2. בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלמה בבנין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב הקיים, חזיתות הכוללות מידות הפתחים הקיימים והחדשים, חישוב שטחים, ציון חומרי בניה ואכסונומטריה של הבנין במצבו הסופי.

ב. תנאים למתן היתר בניה:

1. מתן היתר בניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות סמוכות בכל הנוגע לאיוורור, תאורה ואיכות חיים.
2. היתר בניה ינתן לעמודה שלמה בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 8 לעיל.
3. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של בנית העמודה כולה, כולל גמר נאות של מעפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
4. היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתית הנמצאות בתחומי המגרש במידה והדבר ידרש עבור בנית תוספות בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ונלחשבונם.
5. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש שיפורים בחלקים המשותפים בבנין לפי שקול דעת מהנדס העיר.

13. קולטני שמש: לא תותר הצבת קולטני שמש על גג תוספות הבניה.  
14. היטל השבחה: היטל השבחה יבחן ויוכרע בהתאם להוראות החוק.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: יצחק רוזנבלו, אדריכל, ת.ז. 1393787  
מנהלת שכונת נוה יעקב  
מרכז מסחרי נוה יעקב  
ת"ד 27277 ירושלים

יצחק רוזנבלו אדריכל  
קרן קיימת 22  
טל 636873  
רשיון מסי 23156

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968  
אישור תכנית מס. 3907  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ב-18.9.88 לאשר את התכנית.  
שמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968  
הפקדת תכנית מס. 3907  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ב-27.10.1988 לאשר את התכנית.  
08 NOV 1988  
יו"ר הועדה המחוזית

החלטה  
3907  
18.9.88  
החלטה הנלווית בדו"ח  
יו"ר הועדה המחוזית  
שמנכ"ל לתכנון