

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 3822 ה'

הרחבות דיור רח' כפר עיברי 26 - 28, נווה יעקב.

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תוכנית תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--

**דברי הסבר לתוכנית****1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

מבנה כבן 14 שנה בקריית קמניץ בנווה יעקב. במבנה 16 דירות וקומת מחסנים ומקלטים. התכנית נועדה לאשר הוספת קומה לדירות הנמצאות בקומה האחרונה והפיכתן לדופלקסים. וכן הרחבת יח"ד לשאר הדירות.

2. **רקע תכנוני לתכנית** לבניין ניתן היתר בניה מס' 90/374 בתאריך 13.08.90

3. **פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל** מגישת התכנית, משפחת בלק, ביצעה בפועל את תוספת הקומה, ללא רשיון, וקיימים נגדה הליכים משפטיים ת.פ. 9556/02.

**4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע**

מגישי התכנית הינם חלק מהבעלים של הדירות בבנין בהסכם חכירה מממ"י.

**אחר**

מספרי הגוש והחלקה שמספר המודד(ארעית 30649/4) שונים המהכתוב ב"אישור הזכויות" ממניהל מקרקעי ישראל, (30647/22).  
ניגשנו לקבלת אישור המודד המחוזי-כמתבקש מקרקע לא מוסדרת-היה דין ודברים בינו לבין המודד, סיכום הדברים הינו במכתב מצורף של יועצת התשתיות בעריה, גב' קורה קון.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבות דיור רח' כפר עברי 26-28 נווה יעקב.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

3822ה'

מספר התוכנית

2.700 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות****1 מספר מהדורה בשלב**

תאריך עדכון המהדורה 27.06.11

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	638925
		קואורדינטה Y	223475
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים שכונת נווה יעקב, שטח בין הרחובות ש"י זווין לר"ח פרדס.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	נווה יעקב
		רחוב	כפר עיברי
		מספר בית	26-28

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30649	רשום	חלק	7	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3822 ב'	8

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/04/1988	3685	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3822 ממשיכות לחול.	שינוי	3822
19/04/1991	3868	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3822 ב' ממשיכות לחול.	שינוי	3822 ב'
שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 62 ממשיכות לחול.	שינוי	תוכנית מתאר 62
15.01.04	י.פ. 5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5166 ממשיכות לחול.	כפיפות	5166
29.03.96	י.פ. 5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5022 ממשיכות לחול.	כפיפות	5022

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדריכל איימס אדוארד	22/07/2011	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית		22/07/2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית		22/07/2011	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית. מחייב לענין: מס' קומות, מס' יחיד וקווי בניין.	נספח בינוי התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקתי	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
				025857881	כפר עברי 26 ירושלים			317704708	בלק היים יצחק	025857881

1.8.2 יזם בפועל - ל"ר										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי	משפחה	מקצוע / תואר
			025857881	כפר עברי 26 ירושלים			317704708	היים יצחק	בלק	
			025857881	כפר עברי 26 ירושלים			317704716	אילנה	בלק	
				כפר עברי 26 ירושלים			701005718	סטיבן	זיסקין	
				כפר עברי 26 ירושלים			700767068	משה	שייפר	
				כפר עברי 26 ירושלים			14814180	אברהם	רייזנר	
				כפר עברי 26 ירושלים			317707073	משה	צודנר	
				כפר עברי 26 ירושלים			303843245	אליהו	קלץ	
				כפר עברי 26 ירושלים			046638930	חיה דבורה	בר	
				כפר עברי 26 ירושלים			069528842	שושנה	ווינברג	
				כפר עברי 28 ירושלים			011909595	הלן	כץ	
				כפר עברי 28 ירושלים			14480255	דן	ליפן	
				כפר עברי 28 ירושלים			00402024	מיכאל	גור	
				כפר עברי 28 ירושלים			024809519	יעל	אסייג	
				כפר עברי 28 ירושלים			701126083	יעקב	היימר	
				כפר עברי 28 ירושלים			02508504	מישל	הניג	
				כפר עברי 28 ירושלים			610024617	אברהם	שור	
				כפר עברי 28 ירושלים			313656167	תמרה	אדלקופ	

## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
eames@netvision.net.il	02-6734982	0544313429	02-6733825	אפרתה י-15			00078871 תוקף 15.02.11	304431372	אידי אימס	אדריכל רשוי
ernstmed@netvision.net.il	025854878		025858538	אריה אלטמן י-28			827	017199621	אברהם ארנסטר	מודד



**1.9 הגדרות בתוכנית-ל"ר**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת למבנה קיים לצורך הרחבת יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

ממגורים למגורים ב'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה חמישית, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.

- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-2503.24 מ"ר, מהם: 2319.54 מ"ר שטחים עיקריים ו-183.7 מ"ר שטחי שירות.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת מספר קומות מ-4 מעל מפלס הכניסה ל-5 קומות מעל מפלס הכניסה.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 2,700 דונם

סה"כ שטח התוכנית –

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתר בניה 90/374		2319.54	602.52+	1717.02	מ"ר (עיקרי בלבד)	מגורים
		24	0	24	מס' יח"ד	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	001	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
ב.	תנאים להיתר בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים בביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 התוכנית 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
ג.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד.	חניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ה.	רשות העתיקות ע"פ חוק העתיקות התשל"ח, 1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ו.	העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג 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.

<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטי ס לדודי השמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p>ז.</p>
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. שלבי ביצוע-הינם מחייבים וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. מס' קומות בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p>ח.</p>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p>ט.</p>
<p>1. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>2. <u>סימון בתשריט- עצים לשימור:</u> 9 עצים מסומנים לשימור. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה, כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>3. <u>סימון בתשריט- עצים להריסה:</u> 3 עצים בחלק אחורי מרכזי(ברושים) בסמוך למדרגות להריסה 3 עצים בצד צפון-מערב.</p> <p>פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת 6 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ' בפיקוח האגרונום.</p>	<p><b>עצים לעקירה ושימור</b></p>	<p>י.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/גודל	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת			
			1	5	16.36	8.88	24	23%	92%	2503.24	183.7	2700	001	מגורים ב'
												2319.54		

הערות לטבלה:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצויין בנספח מס' 1.

## 6. הוראות נוספות-ל"ר

### 6.1 תמ"א 4/ב/34

נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

### 6.2 תמ"א 38


היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי תי 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפי דרישות תי 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חווד המתבססת על אבחון עפי תקן ישראלי תי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).
  2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמא/ 38 (נספח א' לחוזר מנכל משרד הפנים עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפי תמא/ 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008)
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי תי 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

## 7. ביצוע התוכנית

- 7.1 שלבי ביצוע- שלבי הביצוע התכנית יהיו בהינף אחד בלבד עבור כל חזית, ועל הגג בנפרד.
- 7.2 מימוש התוכנית- ל"ר

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
	חיים יצחק		317704708	בלק חיים יצחק		מגיש התוכנית
				לי"ר		יזם בפועל (אם רלבנטי)
	חיים יצחק בר		317704708	בלק	בעלי עניין בקרקע	
	אילנה		317704716	בלק		
	סטיבן		701005718	זיסקין		
	משה		700767068	שיפר		
	אברהם		14814180	ריזנר		
	משה		317707073	צודכר		
	אליהו		303843245	קלץ		
	חיה דבורה		046638930	בר		
	שושנה		069528842	ויינברג		
	הלן		011909595	כץ		
	דן		14480255	ליפן		
	מיכאל		00402024	גור		
	יעל		024809519	אסייג		
	יעקב		701126083	היימר		
	פישל		02508504	הניג		
	אברהם		610024617	שור		
	תמרה		313656167	אדלקופ		
2/8/11		00078871	304431372	אדוארד אימס		עורך התכנית

אימס אדוארד  
 אדריכלות ובינוי ערים  
 מס' רשיון 78871  
 טל' 733825 טל/פקס 734982