

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0377861

הרחבת יח"ד ותוספת קומה ברח' זוין 28,30,32, נווה יעקב, ירושלים

ירושלים

מחוז

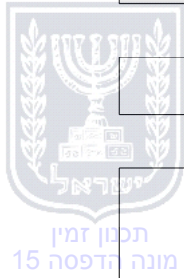
ירושלים

מרחב תכנון מקומי

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. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
התכנית הנוכחית מציעה תוספות בניה לשם הרחבת דיור ל 18 יח"ד קיימות, תוספת קומה במפלס +11.30 לשם הרחבת הדירות במפלס +8.30.
בבנין המגורים המשותף הנמצא ברח' הרב זווין 28,30,32, שכונת נווה יעקב, ירושלים.
בשטח התכנית קיימות כיום 18 יח"ד.
2. רקע תכנוני לתכנית
הבנין נבנה לפי תב"ע 3822 ב', אזור מגורים מיוחד.
בבנין התקבלו היתרי בניה מס' 91/972, 91/972.1.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
קיים בחלקה מבנה בן 3 כניסות, בכל כניסה 3 קומות מעל קומת הכניסה.
בשטח התכנית קיימים שני מבנים המשמשים עבור בתי כנסת, שנבנו ללא היתר ומיועדים להריסה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע
מגיש התכנית הוא בעל זכויות בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומה ברח' זווין 28,30,32, נווה יעקב, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0377861 מספר התכנית

2.870 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	223690
קואורדינאטה Y	638825

1.5.2 תיאור מקום

איזור מגורים בשכונת נווה יעקב, ירושלים.

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	הרב זווין	30	
ירושלים	הרב זווין	28	
ירושלים	הרב זווין	32	

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30649	מוסדר	חלק	39	

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 15



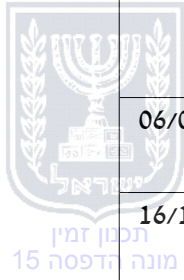
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/1989	3795	3685	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3822	החלפה	3822
16/11/1995	579	4352	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 4414	החלפה	4414
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
19/04/1991	2228	3868	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3822 / ב	החלפה	3822 / ב



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				ירחמיאל וויס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ירחמיאל וויס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	05/03/2018	ירחמיאל וויס	24/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		08/12/2015	ירחמיאל וויס	17/12/2015		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
	אחר	שלמה אפשטין			ירושלים	הרב זווין	30	02-5833514	00-0000000	345bait@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין בקרקע רוזנפלד דניאל ורחל מופיע בהערת אזהרה בגין הסכם רכישה.

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	ירחמיאל וויס	33098		ירושלים	הרב עוזיאל	34	052-2506200		yospector@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-r.co.il
	אדריכל	יוסף ספקטור	34845	יוסף ספקטור אדריכלים	ירושלים	הרב עוזיאל	34	052-5542025		yospector@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 ותוספת קומה ברח' זווין 28,30,32, נווה יעקב, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים לייעוד מגורים ב'.

2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.

2.2.3 קביעת הוראות בניה בגין הרחבות יח"ד ותוספת קומה.

2.2.4 שינוי קווי הבניין קווי בניין מירביים.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.7 קביעת סך השטחים

2.2.8 קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת.

2.2.9 קביעת הוראות בגין הריסה.

2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



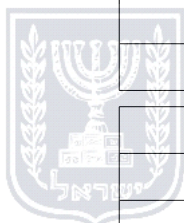
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,870	איזור מגורים
100	2,870	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,870.56	מגורים ב'
100	2,870.56	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר הרחבת יח"ד ותוספת קומה ברח' זווין 28,30,32, נווה יעקב, ירושלים. גובה מחסנים לא יעלה על 2.2 מ'.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניין/ חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין עילי הינו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית לפיתוח כביש ומדרכה לאישור מחלקת אחזקה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית פיתוח של המתחם למחלקת הגנות, כולל נטיעת עצים, גינון, מערכת השקיה, סקר עצים וכו'. תנאי למתן טופס 4 ביצוע הנ"ל בפועל.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה בעמודה הדרומית ביותר הוא הריסת הקרוון הדרומי.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. יש לתאם עם אגף שפ"ע נושא הפיתוח והגישה למתחם.</p> <p>ה. יש להגיש ולאשר תוכניות פיתוח לשטח הפרטי של המתחם מכל צדדיו, ולכל השטחים הציבוריים הנושקים למתחם מכל צדדיו.</p> <p>ו. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו 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>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
												שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	
(2) 91.46	(1)	(1)	(1)	(1)	5	17.37	6.27	18	35	146.66	4209.23	852.93	3356.3	2870	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 המירביים בתכנית זו, כולל מרפסות מקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.

(2) לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין ולא ניתן יהיה לסגור את שטחי המרפסות במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. כל

סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית..



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבות בניה בקומות קיימות	בניה בהינף אחד, בנפרד לכל כניסה. ההרחבות המוצעות בחזית מערבית עבור דירות 2,4 ו-6 ייבנו בהינף אחד ללא תלות בשאר ההרחבות בבניין.
2	תוספת בניה על הגג	הבניה תבוצע, בנפרד לשאר הקומות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.