

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0527465

תוספת קומות ויח"ד ברח' אבא אחימאיר 2, בשכונת נווה יעקב.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
27/05/2018

לאשר את התוכנית  
14/08/2018



תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה מדובר בבניין על חלקה 92 בגוש 30642 רח' אבא אחימאיר 2 בשכונת נווה יעקב, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 64733 אשר אושרה בשנת 2015, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים ומסחר. בבניין מאושר כיום 2 קומות מסחר ו-4 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה ושתי קומות חניה. סה"כ 16 יח"ד מאושרות.

התוכנית מציעה 3 קומות מגורים, סה"כ 12 יח"ד חדשות, ללא שינוי בקווי בנין. רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתר מס' 16/112 שאשר בניית בנין חדש בן 6 קומות, מגורים ומסחר, מעל 2 קומות חניה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבנין הקיים בפועל מיועד להריסה, הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה המאושרת, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות.

מגיש התוכנית הוא בעל חברה "חמדת יעקב" בע"מ.



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

תוספת קומות ויח"ד ברח' אבא אחימאיר 2, בשכונת נווה יעקב.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0527465 מספר התכנית

0.846 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222450

קואורדינאטה Y 638353

1.5.2 תיאור מקום

שדרות נווה יעקב פינת אבא אחימאיר בשכונת נווה יעקב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

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
30642	לא מוסדר	חלק	92	

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



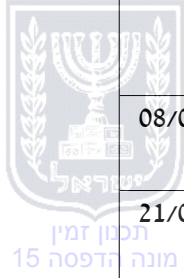
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



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
08/06/2015	6379	7055	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0064733.	החלפה	101-0064733
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 מחליפה את 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



**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				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	14/11/2017	אוריה שוחט	14/11/2017	מחייב לענין מספר קומות ונסיגות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/04/2017	ראובן אלסטר	25/04/2017		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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	בע"מ חמדת יעקב			ירושלים	אבא אחימאיר	2	073-7419330	073-7419335	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוחט			ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		aklain@kavn aki.net
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522291		meimad@me imad-sur.co.il

## 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

תוספת קומות לשם תוספת יח"ד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת יעוד הקרקע לאזור מגורים ומסחר.

2.2.2 קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

2.2.3 קביעת שטחי הבניה.

2.2.4 קביעת בינוי של 9 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות.

2.2.5 קביעת מספר יח"ד ל 34

2.2.6 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ומסחר
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ומסחר	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים ומסחר	להריסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	846	מגורים ומסחר



### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	846	סה"כ

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	845.72	מגורים ומסחר
100	845.72	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ומסחר	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
מגורים ומסחר	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>איכות הסביבה</b>	א
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
<b>הוראות בינוי</b>	ב
1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומת המרתף העליונה, ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הכניסה. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980	
<b>גגות</b>	ג
א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.	
<b>חניה</b>	ד
החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי. תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר בניה, עבור דירות הקטנות מ 45 מ"ר יינתן פטור מחניה.	
<b>היטל השבחה</b>	ה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
<b>סטיה ניכרת</b>	ו
א. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	ז
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	

4.1	מגורים ומסחר
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 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 יהיה השלמת חוות דעתם של: מחלקת דרכים, מחלקת הסדרי תנועה, אישור כבאות מאגף כיבוי אש, מחלקת תברואה, מחלקת שפ"ע ומחלקת מידע תכנוני</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>ד. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ה. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ו. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו 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>ז. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יא	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. שטחי המסחר ישמשו עבור: מסחר קמעוני ושירותים אישיים, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה וממכר, גלריות, מוסדות פיננסיים וכד'</p> <p>2. הוראות בינוי: 1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומת המרתף העליונה, ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הכניסה.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 20% 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 - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
				34		286	3051.49	700.35		546.4	1804.74	846	1	מגורים	מגורים ומסחר	
						146	1263.82	569.36	28.67	88.14	577.65	846	1	מסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	2	9	35 (2)	34	44.5	4315.31	1269.71	28.67	634.54	2382.39	846		>סך הכל<	מגורים ומסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
	1	מגורים	מגורים ומסחר
	1	מסחר	מגורים ומסחר
3		<סך הכל>	מגורים ומסחר

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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:

לא יוותרו ניווד שטחים בין שטחי המגורים למסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה המפורטים מציינים את שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ואת השטחים העיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת..

(2)  $35.00=782.95$  מעל גובה זה לא יותר כל בינוי נוסף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 בטחון ובטיחות

- א. נדרש סימון המבנים בסימון לילה) בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א
- ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכנים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
- ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה, לאגף התכנון ומחלקת תשתיות ופריסה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-10 שנים מיום אישורה.

