

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0375014

תוספת קומה והרחבות יח"ד ברח' כפר עיברי 24 נוה יעקב.

ירושלים

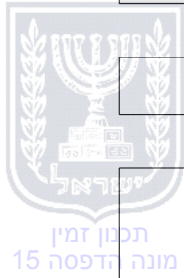
מחוז

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

תוכנית לתוספת קומה והרחבות יח"ד ברח' כפר עיברי 24, נווה יעקב.

רקע תכנוני לתכנית :

1. החלקה מוגדרת כ"אזור מגורים ב" בת.ב.ע. 3822ה'
2. היתר הבניה המקורי הינו 90/373.

3. היתר בניה לתוכנית שינויים ומחסנים שמספרו 90/373.01 אך לא מופיע בארכיב האופטי ואף לא בגנזך העיריה.

רקע להגשת התוכנית :

1. הרחבות לכלל יח"ד

2. הכשרת דירות קטנות שלא מופיעות בהיתר ורשומות בתשריט הטאבו-התוכנית מכשירה דירות אלה כהרחבה לדירות מעל.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

סגירת מרפסת לחדר .

סגירת מרפסות מקורות בחומרים קלים.

בקומת המרתף 2 דירות קטנות שלא מופיעות בהיתר.

עבירות הבניה מסומנות בנספח להכשרה -אין הליכים משפטיים.

מעמדו של מגיש התוכנית :

מגישי התוכנית הינם מבעלי הקרקע.



תכנון זמין
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 קומה והרחבות יח"ד ברח' כפר עיברי 24 נוה יעקב.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

101-0375014

מספר התכנית

0.916 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג 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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
223488	קואורדינאטה X	
638896	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	כפר עברי	24	

נווה יעקב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ה /3822	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ה /3822 ממשיכות לחול.	6314	335	03/11/2011
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



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 שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	16/07/2018	הודיה מורד	18: 38 16/07/2018	מחייב לעניין גובה ומס' קומות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/02/2018	הודיה מורד	09: 49 25/02/2018		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	אהרון ברודי			ירושלים	כפר עברי	24	02-5856470		
	פרטי	גולי ברודי			ירושלים	כפר עברי	24			
	פרטי	אסתר הלר			ירושלים	כפר עברי	24			
	פרטי	דב הלר			ירושלים	כפר עברי	24			
	פרטי	אורית חושינסקי			ירושלים	כפר עברי	24			
	פרטי	עובד חושינסקי			ירושלים	כפר עברי	24			ovedh@had assah.org.il
	פרטי	חנה ירקוני			ירושלים	כפר עברי	24			
	פרטי	מנחם משה ירקוני			ירושלים	כפר עברי	24	02-5857569		

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
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343		הזורעים	(1)		04-6733403	077-5558464	liadarc1@gm ail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	הודיה מורד	40630/ה		ירושלים	וסרמן פנחס	6	02-5838471		moria.arch@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827	אברהם ארנסטר שרותי מדידה בע"מ	ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון 15205.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 קומה והרחבת יח"ד .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית

2.2.1 קביעת בינוי בגובה 5 קומות.

2.2.2 קביעת קווי בניין .

2.2.3 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.4 קביעת הוראות לבינוי

2.2.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, ועצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

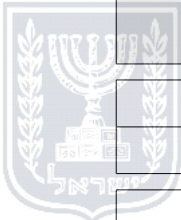
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	916.46	100
סה"כ	916.46	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	916.46	100
סה"כ	916.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
קווי בנין	א
קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.	
הוראות בינוי	ב
1. תותר תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי-נספח מס' 1. 2. תותר בניית מרפסות זיזיות. 3. יובטח אוורור לשטחים המוצעים להרחבת דירה 1.	
אדריכלות	ג
הבניה תבוצע כדוגמת האבן הקיים בבנין.	
היטל השבחה	ד
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.	
סטיה ניכרת	ה
א. 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. ב. מס' יחידות הדיור המירבי כמצוין בטבלה 5 בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. 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. ד. מס' הקומות כמצוין בטבלה זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
עיצוב אדריכלי	ו
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
פסולת בניין	ז
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.	
קולטי שמש על הגג	ח
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	

4.1	מגורים ב'
ט	<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 תא השטח 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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב (עצים 1.2) 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.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
יג	<p>הוראות בניוי</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי מרפסות עבור יח"ד בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (5)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 4	15.3 (4)	8	8 (3)	33	185	1696.5	221	434.92 (2)	99.5	941 (1)	916.46	בניין 24	1	מגורים ב'	מגורים ב'



מנהל תכנון ומבנה
מונה הדפסה 15



מנהל תכנון ומבנה
מונה הדפסה 15

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
71.7	(5)	(5)	בניין 24	1	מגורים ב'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מפלס הכניסה לבניין +3.06.
- (2) קומות +0.00, -2.55 מתחת לכניסה הקובעת..
- (3) בבנין 24.
- (4) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני ומבנה יציאה לגג..
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 תקשורת

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

6.2 גגות

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה בחזיתות הבניין.	תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד.
2	הרחבות יח"ד בקומת הגג	שלבי ביצוע לקומת הגג -בנפרד מהעמודות
3	מרפסות הזיזיות המוצעות בכל הקומות בחזית הראשית	למרפסות הזיזיות המוצעות בכל הקומות בחזית הראשית ניתן יהיה להוציא היתר בניה, ללא תלות בבניה המוצעת בעמודות/בקומת הגג.
4	הרחבות יח"ד לקומת המרתף	הרחבות הדיור בקומת המרתף יבנו ללא תלות בבנית העמודות בחזיתות המבנה.

7.2 מימוש התכנית

15 שנים.