

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0878975

הרחבת יח"ד ברח' רוזין 29, הר נוף, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/06/2021

להפקיד את התכנית

31/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 30271 חלקה 42 ברח' רוזין מס' 29 בשכונת הר נוף, ירושלים.
התכנית התקפה בתחום התכנית הינה 0966ב ביעוד מגורים 2.
בתחום התכנית קיים מבנה בן 7 קומות.
התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות ותוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניין.
מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

הרחבת יח"ד ברח' רוזין 29, הר נוף, ירושלים

מספר התכנית 101-0878975

1.2 שטח התכנית **1.348 דונם**

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **כן**

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית **מחוזית**

לפי סעיף בחוק **לי"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 216315

קואורדינאטה Y 632852

1.5.2 תיאור מקום

רחוב האדמו"ר מרוזין 29, הר נוף, 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	האדמו"ר מרוזין	29	

שכונה הר נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30271	מוסדר	חלק	42	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	687	1586	16/07/1959
966 / ב	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 966/ב.	2345		14/07/1977
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 45 03/10/2021	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	03/10/2021	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא		12: 51 21/07/2020	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	21/07/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	ויזיאן אוסטרוב			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6518038	02-6518038	
	פרטי	ישעיה אוסטרוב			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6518038	02-6518038	
	פרטי	שולמית אנסבכר			ירושלים	הרטום	12	02-6518038	02-6518038	
	פרטי	אלחנן אסולין			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6521969	02-6521969	elhanana121@gmail.com
	פרטי	רות אסולין			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6521969	02-6521969	
	פרטי	רות דבורה בראון			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	052-8958857	052-8958857	
	פרטי	שמואל פנחס בראון			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	052-8958857	052-8958857	
	פרטי	הלן האדא ברוס			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	052-8958857	052-8958857	
	פרטי	יצחק מאיר ברוס			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	052-8958857	052-8958857	
	פרטי	מיכאל הופמן			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6518038	02-6518038	
	פרטי	סנדרה הופמן			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6518038	02-6518038	
	פרטי	אסתר זילבר			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6518038	02-6518038	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יצחק (גיק) טולדנו			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6518038	02-6518038	
	פרטי	יעקב יעקבי			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6518038	02-6518038	
	פרטי	קלאודיה יעקבי			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6518038	02-6518038	
	פרטי	משה מרדכי כהן			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6529479	02-6529479	
	פרטי	סטיבן אהרן לונדון			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6518038	02-6518038	
	פרטי	אהרון מילר			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6529479	02-6529479	
	פרטי	תמר מילר			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6529479	02-6529479	
	פרטי	אברהם דוד סגל			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6540432	02-6540432	
	פרטי	רחל עליזה סגל			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6540432	02-6540432	
	פרטי	אליהו סער			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6518038	02-6518038	
	פרטי	אריק פישל			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6518038	02-6518038	
	פרטי	מרים (מרי מרטיין) פישל			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-6518038	02-6518038	
	פרטי	ברנד ברוך שטרק			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-5794659	02-5794659	
	פרטי	מקס שטרק			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ן	29	02-5794659	02-5794659	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שמואל שטרק			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ין	29	02-5794659		
	פרטי	דניאל יעקב שיין			ירושלים	האדמו"ר מרוז"ין	29	02-6529479	02-6529479	

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	אילן אפרת	8176		ירושלים	יהודה	14	02-5001393		rp025001393@gmail.com
	אדריכל	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	34126995	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		office@rp-arc.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 יחידות דיור בבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
3. קביעת בינוי בגובה 6 קומות.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

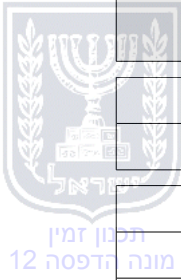
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	1,350	100
סה"כ	1,350	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,350.92	100
סה"כ	1,350.92	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהתאם לנספח הבינוי. (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>ב. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ד. גובה גדרות הפונות לשטח הציבורי לא יעלה על 1.2 מ.</p>
ב	היטל השבחה
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	סטיה ניכרת
	<p>1. מספר קומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. שלביות הביצוע כמפורט בטבלה מס' 7 מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים</p>
ו	פסולת בניין
	<p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגישי התוכנית.</p>

4.1	מגורים ג'
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>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. ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמוך פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 סולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיצא בזה תהינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>"היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים המסומנים בתשריט ובנפח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. באחריות היזם לשמרם בעת ביצוע עבודות בשטח בהתאם לנהלים בעניין. מרחק מינימלי לעבודה בקרבת עצים אלו לא ירד מ 4 מטרים והעצים יסומנו לשימור ויגודרו בתוך אתר הבניה. עקירת העצים שסומנו לכך בתשריט יבוצע לאחר קבלת אישורים בשלב היתר הבניה ובכפוף לנהלים העירוניים כולל תשלום אגרות כמתחייב. פיצוי נופי בשתילת עצים בוגרים וחיבורם למערת השקיה פעילה</p>



4.1	מגורים ג'
	ערבות ביצוע תוגש למחלקת הגננות בשלב בקשת התרי בניה
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(2)	(2)	(2)	2	6	18.36 (1)	16	59	307	4154	480	447	328	2898	1350.92	האדמור מרוזין 29	1	מגורים	ג' מגורים ג'



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	האדמור מרוזין 29	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 746.66=18.36. מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בעמודות בהינף אחד	ביצוע בהינף אחד לכל עמודה בנפרד - לא תותר בנייה בשלבים.
2	בניה בגג בהינף אחד	ביצוע בהינף אחד להרחבת שתי יחידות הדיור בגג-לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12