

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1036748

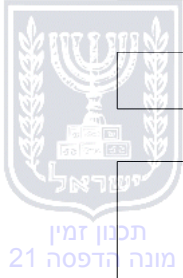
תוספת מרפסות מעל תוואי דרכים ברחוב נבון ורחוב אלפנדרי ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מס' תוכנית: 101-1036748  
שם התוכנית: תוספת מרפסות מעל תוואי דרכים ברחוב נבון ורחוב אלפנדרי ירושלים.

1. תאור התוכנית והרקע להגשתה:

תאור התוכנית:

התכנית מוגשת בבניין ברח' נבון פינת אלפנדרי, בגוש 30072 חלקה 10, שכונת מקור ברוך, ירושלים. הבניין הקיים הינו בעל 4 קומות מגורים מתחת גג רעפים וקומה תת קרקעית. {הקומה הרביעית מאושרת בתב"ע 101-0680157 ועדיין לא הופק היתר בניה} במסגרת תוכנית זו מבקשים תוספת מרפסות זיו מעל דרך ברחוב נבון ומעל דרך ברחוב אלפנדרי.

רקע תכנוני:

בשנת 1959 אושרה למתן תוקף תכנית מתאר 62.  
בשנת 1998 אושרה למתן תוקף תכנית מתאר שמספרה 5335 לקביעת בינוי לתוספת שטח ותוספת קומה.  
בשנת 2005 הופק היתר בניה שמספרו 2002/259.00 לתוספת בנייה לדירות.  
בשנת 2011 אושרה למתן תוקף תכנית שמספרה 12371 המבקשת תוספת קומה לשם תוספת יחידת דיור חדשה.  
בשנת 2013 הופק היתר בניה שמספרו 2002/259.01 לתוספת בניה / הרחבה לבניין קיים.  
בשנת 2021 נכנסה לתוקף תכנית מתאר שמספרה 680157 המבקשת תוספת קומות למבנה.

מגיש התוכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת מרפסות מעל תוואי דרכים ברחוב נבון ורחוב אלפנדרי ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1036748

מספר התכנית

190.830 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	220145
קואורדינאטה Y	632740

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' נבון 27 פינת אלפנדרי, מקור ברוך, 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	נבון	27	

שכונה מקור ברוך

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30072	לא מוסדר	חלק	10	149, 160

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0680157	1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/10/2021		533	9923	תכנית זו משנה את תכנית מס' 101-0680157 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר הוראות שנקבעו בתכנית 101-0680157 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0680157



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 32 30/04/2023	אוריה שוחט	30/04/2023		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		18: 21 01/05/2023	ראובן אלסטר	13/03/2022	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



**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	יוסף איצר			ירושלים	נבון	27	050-6451124		ja99995@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**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	אוריה שוחט	00101729		ירושלים	יהודה המכבי	5	072-2117890		2117890@gmail.com
מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 מרפסות לדירות קיימות בקומות ב' ו ג' מעל תוואי דרך, רחוב נבון 27 פינת רחוב אלפנדרי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי לתוספת מרפסות בקומות ב' ו ג' מעל תוואי דרך קיימת, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3, 2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	3, 2
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

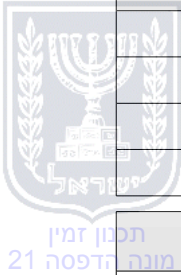
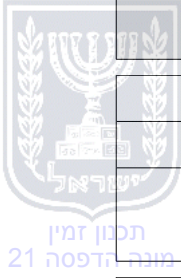
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	23.45	12.29
מגורים מבנים ומוסדות ציבור	167.38	87.71
סה"כ	190.83	100

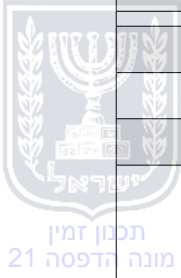
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23.45	12.46
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	164.79	87.54
סה"כ	188.24	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך מאושרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תותר הקמת מרפסות זיזיות עליות מעל תוואי הדרך בהתאם לסעיף 4.2.2. א' בתחום תאי שטח מס' 2 ו 3.</p>
4.2	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	בהתאם למאושר בתכנית 101-0680157
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותר בניית מרפסות בקומה ב' (מפלס +7.67) ובקומה ג' (מפלס +10.52) מעל תוואי דרך קיימת, הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים, הריסה ושימור.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים לבניה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום כמאושר בהוראות תכנית 101-0680157.</p> <p>קווי הבניין המרביים לבניה תת קרקעית יהיו כמצוין בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום כמאושר בהוראות תכנית 101-0680157.</p> <p>קווי הבניין המרביים למרפסות יהיו כמצוין בתשריט בקו ושני נקודות בצבע אדום - בתחום קווי בנין אלו ייבנו המרפסות.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ו. מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 101-0680157 שלא שונו במפורש בהוראות תכנית 101-1036748 זו ממשיכות לחול ללא כל שינוי.</p>
ב	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>ראו הוראות סעיף 4.1.2. ד' בתכנית 101-0680157.</p>



4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b>                      כמפורט בסעיף 4.1.2. ה' בהוראות תכנית 101-0680157.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.                      2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה, וייקבע לפי היתר הבנייה הראשון שיינתן.                      3. מודגש בזאת כי עומק המרפסות יהיה אחיד בכל אחת מחזיתות הבניין.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                      תנאים למתן היתר בניה בשטח:</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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. מיקום מתקני אשפה, פרטי בנייה.                      ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.                      3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.                      4. חיזוק מבנים תמ"א 38:                      היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.                      5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת השימור לנושא הפתחים, פרטי התחברות, מעקות וחומרים.                      6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.2.2 א' ס"ק ה' (רישום הערת אזהרה).</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
(5) 75	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 4	(3) 16.29	(3)	(1)	(2)	(2)	(2)	(1)	165	נבון 27	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמאושר בתכנית מס' 101-068015, ובתוספת 2 מ"ר.
- (2) כמאושר בתכנית מס' 101-0680157.
- (3) בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.
- (4) כמצויין בתשריט.
- (5) שטח שאינו מובא במניין שטחי הבניה, והמותר מכוח תקנות חישוב שטחי מרפסות זיזיות..



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

### 6.2 הנחיות מיוחדות

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	תוספת מרפסות זיו	תוספת מרפסות זיו ייבנו בהינף אחד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21