

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית
תכנית מס' 11679
הרחבת דיוור - רחוב ברנד 11 שכונת הר נוף

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
רחק 0.5 - 4
נתקבל
י"ק מס'

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

11679
28.1.08
ה'תש"ח
2008

דברי הסבר לתכנית 11679

- א. זוהי תכנית להרחבת דיור בבנין מדורג שאינו עולה על 4 קומות בכל אחד מחתכיו. התוכנית מציעה תוספת קומה על הגג העליון של הבנין, לשם הרחבת 2 הדירות שמתחתיו.
- ב. הצורך בהרחבה נובע מגודלן של המשפחות המתגוררות בדירות אלה, וכן מפעילות צדקה המתנהלת בבית המבקשים.
- ג. הבנין נבנה בשנת 1982 כחלק משורת בניינים זהים, השונים זה מזה בפיתוח השטח סביבם, וכן בתוספת בדיקות של ממשלת ישראל עם הזמן.
- ד. קיימות מספר תוכניות נקודתיות מאושרות להרחבות דיור בבניינים השכנים, מהן 2 הכוללות תוספת קומה על הגג העליון. (תכנית מס' 9060, 44688 א.)
- ה. הרחבות הדיור המוצעות בתוכנית זו הן על גג הבנין, בתחום קווי המתאר של הבנין הקיים, ואין בהן כל הפרעה פיזית לשכנים.
- ו. מבחינה אדריכלית תוספות הבניה הן מזעריות ביחס לנפח הכללי של הבנין ושל שאר הבניינים בסביבתו.
- ז. בתקנות התוכנית בסעיף שלבי הביצוע מוצע לאפשר בנייה בשלבים כלומר לכל אחת מהדירות בנפרד. זאת משום שמבקשי התוכנית מעוניינים לבנות בהקדם האפשרי, בעוד השכנים מעוניינים לבנות בעתיד.
- ח. ברצוננו להדגיש שדרישה לבניה בהינף אחד עלולה לטרפד את מימוש התוכנית כולה, ואז אין כל טעם בהכנתה.
- ט. יוזמי התוכנית הינם בעלי אחת הדירות בקומה העליונה, ולמיטב ידיעתם אין צפויות התנגדויות משמעותיות מצד השכנים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 11679

1. זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: התחמת דזור ברחוב ברנד 11 שכונת הר נוף.
- 1.2 שטח התכנית: 1.668 דונם
- 1.3 מהדורות: **שלב** מהדורה
1: תאריך עדכון: 1.6.2006
- 1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית: תכנית מפורטת.
סוג איחוד: ללא איחוד וחלוקה.
מוסד התכנון המוסמך: ועדה מחוזית
להפקיד את התכנית: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
אופי התכנית: אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים: מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח - Y קדשלים 632.315
קואורדינטה מזרח צפון - X קדשלים 216.425
- 1.5.2 תאור מקום: שכונת הר נוף, דזור ברנד 11 קדשלים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית: רשות מקומית קדשלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית: ישוב ירושלים
שכונה הר נוף.
רחוב ברנד.
מספר בית 11.
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית: תחלק מתחום הרשות

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30255	מוסדר	חלק מהגוש	134	ליך

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30255	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
966 ג'	6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לנוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית	סוג היחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך האישור
62 – תכנית המונאר לנדושלים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית המתאר לנדושלים ממשיכות לחול	.687	16.7.1959
966 ג'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 966 ג' ממשיכות לחול	.2658	18.9.1980

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.6.3 יחס בין התכנית לבין הנוספות בחוק

שם הנוספת	תחולת הנוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
הנוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים מחוזיים	הנוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
הנוספת השנייה לעניין סביבה חופית	הנוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
הנוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	הנוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - למי סעיף 12 ג' לחוק.	ל"ר	ל"ר
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	ל"ר	ל"ר
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	ל"ר	ל"ר

1.7 מסמכי התלנית

סוג המסמך	תחילה	קנייט	מספר עמולים	מספר גיליונות	תאריך קרינת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאשור
חוזאות התלנית	מחייב	1:250	14	1	1.6.2006	אדרי' נעמי זירי	לי"ר	לי"ר
תשריט	מחייב	1:250	1	1	1.6.2006	אדרי' נעמי זירי	לי"ר	לי"ר
נספח בינוי	מנחת, כשגובה התבנית, קוץ התבנית, ומס' יחיד קנייט מחייבים	1:100		1	1.6.2006	אדרי' נעמי זירי	לי"ר	לי"ר

כל מסמכי התלנית מחוייבים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזאות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התלנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התלנית 1.8.1

מגיש התלנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם דשות מקומיות	פוזיציה	טלפון	סלולרי	פקס	זואניק
מגיש התלנית <td>לי"ר</td> <td>מר'ן ח'לר</td> <td>מס' דרכון : 043891577</td> <td>לי"ר</td> <td>שם דשות מקומיות</td> <td>מחנך</td> <td></td> <td>0522408705</td> <td></td> <td></td>	לי"ר	מר'ן ח'לר	מס' דרכון : 043891577	לי"ר	שם דשות מקומיות	מחנך		0522408705		

יום פועל 1.8.1.1

יום פועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם דשות מקומיות	פוזיציה	טלפון	סלולרי	פקס	זואניק
יום פועל	לי"ר	מר'ן ח'לר	מס' דרכון : 043891577	לי"ר	שם דשות מקומיות	מחנך		0522408705		

1.8.1.2 בעלי ענין בקרקע

זמא"ל	מספ	סלולרי	סלפון	מנוחה	שם ומספר תאגיד / שם לשות מקומות	מספר ושיין	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
לייר	לייר	לייר	לייר	6512273	רה"י ברנדן וו ירושלים	לייר	לייר	13553672		רשות הפיתוח	מילך דוד
לייר	לייר	לייר	לייר	6512273	רה"י ברנדן וו ירושלים	לייר	לייר	50183474		מילך מרים	
לייר	לייר	לייר	לייר	58665562	רה"י ברנדן וו ירושלים	לייר	לייר	011291937		דויטש יהודה לייב	
לייר	לייר	לייר	לייר	58665562	רה"י ברנדן וו ירושלים	לייר	לייר	011291945		דויטש בילד	
לייר	לייר	לייר	לייר	6518825	רה"י ברנדן וו ירושלים	לייר	לייר	01514098		מילך סוזן	
לייר	לייר	לייר	לייר	6518874	רה"י ברנדן וו ירושלים	לייר	לייר	077169157		ברוך חייט	
לייר	לייר	לייר	לייר	6518387	רה"י ברנדן וו ירושלים	לייר	לייר	069323004		גולדפרניל יחזקאל	
לייר	לייר	לייר	לייר	6518387	רה"י ברנדן וו ירושלים	לייר	לייר	065528838		גולדפרניל זלדה	
לייר	לייר	לייר	לייר		רה"י ברנדן וו ירושלים	לייר	לייר	308712140		וייסר שלמה סטייבן	
לייר	לייר	לייר	לייר		רה"י ברנדן וו ירושלים	לייר	לייר	308712173		וייסר אסתר	
לייר	לייר	לייר	לייר	0522408705	רה"י ברנדן וו ירושלים	לייר	לייר	043891577		חלך מירלך	
לייר	לייר	לייר	לייר	6518864	רה"י ברנדן וו ירושלים	לייר	לייר	015615701		זליג מרק דניאל	
לייר	לייר	לייר	לייר	6518864	רה"י ברנדן וו ירושלים	לייר	לייר	012824975		זליג ליסא	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זמא"ל	מספ	סלולרי	סלפון	מנוחה	שם ומספר תאגיד / שם לשות מקומות	מספר ושיין	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
zirimomi@017.net.il	6710608		6710608	רה"י עתניאל 10 ירושלים	לייר	22660	30146625	נעמי זירי	מדריך / אדריכל	נעמי זירי	אדריכל
	6232325		6245094	רה"י טבריה 9 ירושלים		403		ציון שרון	מודד מוסמך	ציון שרון	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

ל"ר

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת קומה על גג הבנין הקיים לשם הרחבת 2 יח"ד מתחתיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת הוראות בניה לתוספות בניה על גג במפלס +21.00.
 2.2.2 קביעת קוי בנין לבניה כאמור.
 2.2.3 קביעת תוספת שטחי בניה בשטח: וקביעתם ל-204 מ"ר.
 2.2.4 הגדלת מספר הקומות בבנין מ-7 קומות ממפלס ה-0.00 ל-8 קומות.
 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן הסדר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1.67	שטח התכנית – דונם
	0	16	מגורים – מספר יח"ד
	204	1804	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
ל"ר	ל"ר	1	מגורים ב'

4. יעודי קרקע ושימושים	
יעוד מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א

4.1.2	הוראות
א	<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים ב' (אחוזי בניה : 100-200), וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לירושלים והוראות תכנית 966 ג', בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :</p>
ב	<p>הודאות בנייה יותרו הבינויים הבאים בשטח : תוספות בניה על גג הבנין במפלס +21.00 לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' I).</p>
ג	<p>קוי בנין קוי הבנין המירביים לתוספת הבניה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדין בצבע אדום.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאתו סוג, גוון, סיתות וכיתול של אבן הבנין הקיים. בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת - אסורה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 16 יח"ד. לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח גרם המדרגות הקיים המוביל מהקומה השישית לשביעית ישמש אך ורק לצורך גישה לגג המשותף שבמפלס הקומה השביעית (מפלס 724.24). הגישה לקומת המגורים שבמפלס הקומה השביעית תיעשה אך ורק מתוך הדירות עצמן, ולא ע"י שימוש בגרם המדרגות המשותף של הבנין. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 ד.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתר בניה בנוסף על האמור בסעיפים 1.2 ו-14 (סטיה ניכרת), 7.1 (שלבי ביצוע), 6.3 (חניה), 6.2 (היטל השבחה), להלן התנאים למתן היתר בניה בשטח : 1. תאום התכנון האדריכלי של הבנין עם מהנדס התעדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בק.מ. 1:100 לאישור מהנדס העיר או למי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר, בהתאם לענין, את האלמנטים הבאים : העמדת הבנין, מפלסי בניי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, מיקום צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, גיטון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורת מסתורי כביסה. 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 קו ביוב ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, וא מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכחומה להלן : עבודות תשתיות, המצויים בערך תחומי המקרקעין והסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל השמל ולמעט קו מתח עליון, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ראשיים של ביוב ומים וכח"ב, תהיינה תחת קרקעיות, בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות ואת כל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>
ז	<p>הריסת מבנים המבנה המסומן בתשריט בקו בצבע צהוב מיועד להריסה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

אחוזי	תכנית מסי (מסר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית מסי (מסר)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל ממוצע / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מסר	מסר	מספר קומות	מספר קומות						שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה			
23	4.5	4.5	5	0	22.1	8.4	16	29	96	1600	-	-	1668	134	מגורים ב'
	4.5	4.5	16	8	25.6	-	12	12	96	204	0	0	1668	134	
23	4.5	4.5	16	8	25.6	-	12	12	96	204	0	0	1668	134	מגורים ב'

6. הוראות נוספות

לייר

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

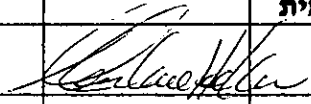
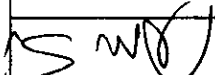
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבת דיור לדירה אחת	הרחבת דיור לדירה אחת
2	הרחבת דיור לדירה שניה	השלמת הרחבת דיור לדירה שניה

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	ועדה מקומית
רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	ועדה מקומית
הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	רשמו את שם בעל התפקיד החותם.	ועדה מחוזית
הטביעו את חותמת וחתימת השר או מי שהוסמך על-ידו.	רשמו את שם בעל התפקיד החותם. (רק אם טעונה אישור השר)	שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			מס' דרכון : 043891577	מרן הלר	מגיש התכנית
			מס' דרכון : 043891577	מרן הלר	יזם בפועל
				רשות הפיתוח	בעלי עניין בקרקע
			13553672	מילר דוד	
			50183474	מילר מרים	
			011291937	דויטש יהודה לייב	
			011291945	דויטש בילה	
			01514098	מילר סוזן	
			069323004	גולדפילד יחזקאל	
			065528838	גולדפילד זלדה	
			308712140	וייסר שלמה סטיבן	
			308712173	וייסר אסתר	
			043891577	הלר מרן	
			015615701	זליג מרק דניאל	
			012824975	זליג ליסה	
25.2.2008			30146625	אדר' נעמי זירי	