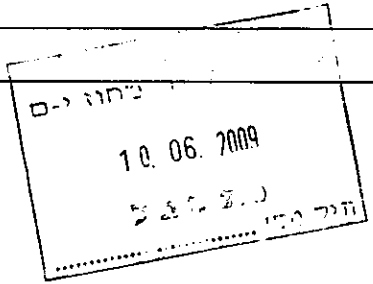


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12949

הרחבות דיור, רח' קצנלבוגן 68, הר-נוף



ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית**מס' 12949 שם תכנית : הרחבות דיור, רח' קצנלבוגן 68, הר-נוף****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין מגורים קיים בן 5 קומות מתחת לקומת הכניסה ו-4 קומות מעל קומת הכניסה בחלקה 87 שבגוש 30265, רח' קצנלבוגן 68 שכונת הר-נוף ירושלים.
- התביע המקורית של חלקה זו הינה 3028 מגרש 486, בו אושרו 1600 מ"ר ו-16 יח"ד, (תביע זו אושרה בשנת 1983), בשנת 1991 אושרה בחלקה זו תביע 3738 שאישרה תוספת של 3 יח"ד ובסה"כ 19 יח"ד, וללא שינוי בשטחים המאושרים, ולפי תביע זו נבנה הבנין בשנת 1991.
- בתכנית זו מבוקשות הרחבות בחזיתות השונות לכל הדירות בבנין, בחלק מהדירות מבוקשות גם תוספות בחללים לא מנוצלים, וכן תוספת קומה להרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, כמו"כ מבוקשות בחלק מהדירות צירוף שטח מרפסות לשטח הדירה, כפי שמסומן בנספח הבינוי.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין נבנה עפ"י היתר מס' 88/294.1 בו אושרו 19 יח"ד (3 יח"ד מעבר למה שאושר בתיק מס' 88/294) עפ"י תביע 3738, בשנת 2004 אושרה מרפסת זיז במפלס +8.80 בחזית המזרחית בתיק מס' 88/294.3

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- בחזית המערבית במפלסים 11.60, ו-5.80 קיימות מרפסות זיז ללא היתר ומסומנות בצהוב בנספח הבינוי וכלולות בתוך הקונטור של הבניה המוצעת.
- בחזית מזרחית דרומית קיימת תוספת ללא היתר ומוצעת בתכנית זו לאישור ומסומנת בנספח הבינוי בקו אדום מקוקו.

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

- הקרקע הינה בבעלות רשות הפיתוח, ומגישי התכנית הינם תוכרים על פי הסכם.

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדריי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התכנית		
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית מספר התכנית
	הרחבות דיור, רח' קצנלבוגן 68, הר-נוף 12949	
1.2	שטח התכנית	כ- 1,077 מ"ר
1.3	מהדורות	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	24/5/09
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית	נתונים כלליים
1.5.1	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X	216815 632200
1.5.2	תאור מקום	בין רח' קצנלבוגן ורח' אגסי
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית
		ירושלים הר-נוף קצנלבוגן 68

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30265	מוסדר	חלק מהגוש	87	-

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
3028	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3028 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2939	30/6/1983 י"ט תמוז תשמ"ג
3738	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3738 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	3903	18/7/1991 ז' אב תשנ"א
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה ימשיכו לחול על תכנית זו.	5264	15/1/2004 כ"א טבת תשס"ד

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	24/5/09	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	24/5/09	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	24/5/09	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה *	תכנית בינוי (נספח מס' 1)

* למעט נתוני מספר יחיד"ד, שטחי בניה וקווי בנין שהינם מחייבים.

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-6511857	רח' קצנלבון 68 ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	24341646	בנדל צבי יחודה עופר	לי"ר

1.8.1.1 יזם במעל לי"ר

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
				רח' קצנלבון 68 ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	28056265	רשות הפיתוח	לי"ר	חוכרים
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	28083467	רובין יצחק אייזק	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	05917737	רובין מרים הנדל	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	054065156	רייך פערל	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	054065156	רייך שמעון	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	69677904	גנו יוסף	לי"ר	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	המשך חוביים
				רח' קצנבלוגן 68 ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	59779876	גנז חנה טוביה	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	12773859	וינברגר זאב נתן	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	24149585	וינברגר אסתר	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	032779118	פנחסי אליהו	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	052964525	פנחסי שני	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	22601819	סטביסקי חנוך	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	56838667	סטביסקי נחמה	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	50111673	וייס אריה	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	28060713	וייס שושנה	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	22348592	בירנבום נחום מרדכי	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	32279952	דויטש משולם זלמן	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	022530570	הולדר רפאל	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	59641647	הולדר טובה	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	13854815	קמפנר דניאל	לי"ר	
				לי"ר	לי"ר	לי"ר	13671185	קמפנר רנה חיה	לי"ר		
				לי"ר	לי"ר	לי"ר	028039345	פייג אלתר חיים	לי"ר		

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	המשך חכרים
				רח' קאנלונגו 68 ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	027874387	פייג איטה מלכה	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	22272322	חסידה מנחם זאב	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	12654182	חסידה חנה	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	025431966	גרינולד יחיאל מרדכי	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	031919301	גרינולד חוה	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	28035079	מרילוס שרה רוזא	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	66518416	מרילוס פנחס יוסף	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	025049644	גשטטר משה	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	025303314	גשטטר פייגא	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	22536536	פריזלר מאיר	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	23921992	פריזלר חנה	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	24341646	בנדל צבי יהודה עופר	לי"ר	
					לי"ר	לי"ר	לי"ר	28084929	בנדל רחל רבקה	לי"ר	
				לי"ר	לי"ר	לי"ר	29076452	אלישיב גילה	לי"ר		
				לי"ר	לי"ר	לי"ר	28795482	אלישיב יצחק	לי"ר		

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
			02-6242731	רח' בן יהודה 34-ים	לי"ר	לי"ר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל	עורך ראשי
			02-6245094	רח' טבריה 9 י-ם	לי"ר	לי"ר	403	490177	ציון שרון	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.
ל"ר

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 דיור ליחידות דיור קיימות כולל תוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ד'.
- קביעת בינוי במפלסים 14.50-, 11.60-, 8.70-, 5.80-, 2.90-, 0.00, 3.07+, 5.97+, 8.87+, להרחבת יחיד קיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס 11.77+ להרחבת יחיד קיימות שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לניצול חללים קיימים במפלסים 11.60-, ו-8.70-, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לצירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- תוספת 1575 מ"ר לשטח עיקרי, ו-11 מ"ר לשטח שרות, סה"כ שטח לתוספת 1586 מ"ר.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-4016 מ"ר (מתוכם 3175 מ"ר שטחים עיקריים, ו-841 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר		1077 מ"ר		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
			מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	1600	3175	
	מס' יחיד	19	19	
				השטחים ע"פ תבי"ע 3028, ויחיד ע"פ תבי"ע 3738

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה		
לי"ר	לי"ר	1	אזור מגורים ד'

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ד'****4.1.1 שימושים**

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי:

1. תותרנה תוספות בחזיתות השונות במפלסים $+3.07, 0.00, -2.90, -5.80, -8.70, -11.60, -14.50$, עבור הרחבת יחיד הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי $+8.87, +5.97$.
2. תותרנה הרחבת יחיד ע"י ניצול חללים קיימים במפלסים $-11.60, -8.70$, בהתאם לנספח הבינוי.
3. תותר תוספת קומה במפלס $+11.77$ עבור הרחבת יחיד קיימות שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
4. תותרנה צירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירות, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ג. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו, התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. 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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

4. תיאום עם מפקדת הג"א.

5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.

6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 19 יחידות, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של

יחידות דיור בשטח התכנית כתוצאה מתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ד. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ה. עצים לעקירה:

1. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

ו. פסולת בנין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ז. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ח. קולטי שמש על הגג:

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את דודי השמש ואת המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ט. סטיה ניכרת:

1. 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.

2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

י. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. מי הנגר יופנו לחלקה הסמוכה מס' 88 המשמשת שטח ציבורי פתוח.

יא. שלבי ביצוע:

1. הבניה תהיה בהינף אחד לכל עמודה בנפרד.

2. בנוסף למפורט לעיל, תוספת הקומה תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בחזיתות של הבנין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בנייה שטחי סה"כ	מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	שרות		עיקרי					
			5	5	כמפורט בנספח 1 מס' 1	19	57.8	372.9	4016	631	1519	210	1656	1077	1	מגורים ד'	

הערות לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים)התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרתבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית

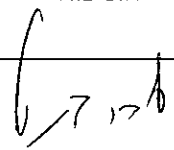
7.1 שלבי ביצוע

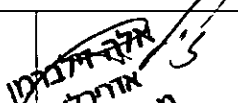
לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		לי"ר	24341646	בנדל צבי יהודה עופר	מגיש התכנית ובעל הקרקע
ראה סעיף 1.8.3 לעיל רשימת בעלי ענין בקרקע וחתימתם על טופס הסכמת שכנים					בעלי ענין בקרקע

		לי"ר	16582892	אדרי' אלה זילברמן	עורך התכנית
--	---	------	----------	----------------------	-------------

אלה זילברמן
אורכ"ת
מ.ד. 107388

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			ל"ר

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה