

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית
תכנית מס' 12530

שם התכנית : הרחבות דיור, הקבלן 69- הר נוף

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>1011076</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1011076</u> ביום <u>6.10.10</u> מינחל תכנון יו"ר הועדה <u>1011076</u></p>	

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' הקבלן – בשכונת הר נוף.
2. במגרש קיים בניין בן שש קומות מעל קומת מרתף חלקית, הבנוי במדורג. בבניין 24 דירות – 4 לקומה.
3. התכנית מציעה הרחבה לכל הדירות בבניין, וכן יוצרת דרוג המוסיף עניין לבניין. בכך נוצרות מרפסות סוכה – עניין הדרוש לרב האוכלוסייה המתגוררת בשכונה. התוספות מוצעות על שטח רכוש משותף.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 2 מיוחד" בתכנית 3028.
2. הבניין נבנה עפ"י היתר מס' 87/348. היתר מאוחר יותר – 95/359 הוסיף מרפסות זיז. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
1. קיימת תוספת בנייה ללא היתר במפלס –600, -300. חלקי התוספות הבנויות מעבר למרחק של 3 מטר מגבול המבנה מייעדות להריסה. יתר התוספות מייעדות ל"הכשרה". לני"ל נפתחו תיקי עבירת בנייה מס' 04/7154, 06/7168.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הדירות בבניין (בעל תת-חלקה ושותף ב"רכוש המשותף")
2. בשל העובדה כי התכנית כוללת הרחבה לכל הדירות בבניין צפוייה תמיכה (וחתימה) של רב בעלי הקרקע בבניין. התכנית שהוגשה לעירייה (פתיחת תיק) הייתה חתומה על ידי 18 מתוך 24 בעלי דירות.
3. הקרקע בבעלות ממ"י – חכורה לדורות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12530

1. זיהוי וסיווג התכנית

	1.1 שם התכנית
הרחבת דיור, הקבלן 69 – הר נוף	
1.297 דונם	1.2 שטח התכנית
מתן תוקף	1.3 מהדורות
1	שלב מספר מהדורה
5.10.2010	תאריך עדכון
	1.4 סיווג התכנית
	סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית	
	סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה.	
כן	האם התכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת ?
לא	האם התכנית כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי ?
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ?
	אופי התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות.	

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה מערב מזרח – Y	217.250
		קואורדינטה דרום צפון – X	632.740
1.5.2	תאור מקום	ירושלים, רח' הקבלן, הר – נוף מגרש פינתי – בנוי בבניין בן 8 קומות	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים.
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים
		שכונה	הר נוף
		רחוב	הקבלן
		מספר בית	69

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30333	מוסדר	חלק מהגוש	8	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו לתכנית 62 (לרבות השינויים שנקבעו לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687.	י תמוז ה'תשי"ט 16.7.1959
תכנית 3028	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו לתכנית 3028 ממשיכות לחול.	י.פ. 2939	30.6.1983
תכנית 5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	15.1.2004
תכנית 5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4397	22.3.1996

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	25.03.2008		18		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	25.03.2008	1	-	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	05.12.2006	1		1:100	מחייב חלקית.*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

*הנספח מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות, וגבה מירבי בלבד. לגבי שאר הנושאים הנספח מנחה בלבד.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

1.8.1.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-7576412	626528752	רח' הקב"ל 69 ירושלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	025345504	דזימיטרובסקי ישראל	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
								לא רלוונטי	לא רלוונטי	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				הקב"ל 69, י-ם	לא רלוונטי	לא רלוונטי	313773111 313773129	אילסון חיים אילסון אסתר	לא רלוונטי	
				הקב"ל 69, י-ם			5065579	זר אישרה		
				הקב"ל 69, י-ם			57787269	סביר גדליה		
				הקב"ל 69, י-ם			5978314 2403130	וייס אליהו וייס גיטל שינדל		
				הקב"ל 69, י-ם			059814285	זיידה אברהם		

					זיזיה טובה						
				הקבלן ,69 י-ם	022591366	זיזיה טובה	זיזיה טובה				
				הקבלן ,69 י-ם	5345504 1207844	זיזיה טובה	זיזיה טובה				
				הקבלן ,69 י-ם	5814867 5824873	זיזיה טובה	זיזיה טובה				
				הקבלן ,69 י-ם	036495224 036507754	זיזיה טובה	זיזיה טובה				
				הקבלן ,69 י-ם	82256 958913	זיזיה טובה	זיזיה טובה				
				הקבלן ,69 י-ם	37689858 33296997	זיזיה טובה	זיזיה טובה				
				הקבלן ,69 י-ם	2414000	זיזיה טובה	זיזיה טובה				
				הקבלן ,69 י-ם	310048129 24619564	זיזיה טובה	זיזיה טובה				
				הקבלן ,69 י-ם	022170740 022581615	זיזיה טובה	זיזיה טובה				
				הקבלן ,69 י-ם	15969595	זיזיה טובה	זיזיה טובה				

							הקבלן ,69 י-ם													
							הקבלן ,69 י-ם													
							הקבלן ,69 י-ם													
							הקבלן ,69 י-ם													
							הקבלן ,69 י-ם													
							הקבלן ,69 י-ם													
							הקבלן ,69 י-ם													
							הקבלן ,69 י-ם													
							הקבלן ,69 י-ם													
							הקבלן ,69 י-ם													

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

דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האג"ד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אודיכל
zbarc@012.net.il	02-5635819	052-2608672	02-5635819	רח' הפלמ"ח 52 א', ירושלים	שם רשות מקומית	39943	013301130	מיקי זידמן	אודיכל ומתכנן עירוני	• אודיכל
murch@bezeqint.net		054-4389292	80-8551173	רח' העצמות 35/16 אשדוד	שם רשות מקומית	958		אלכס מורטוב	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.

מונח	הגדרת מונח

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 בבניין מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
 - שינוי שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'
- ב. קביעת קווי בניין לבניה.
- ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 3765 מ"ר (בהם 3150 מ"ר שטחים עיקריים)
- ד. קביעת הבינויים הבאים :
 - 1. קביעת בינוי להרחבת יחידות דיור קיימות בכל הקומות
 - 2. הרחבת קומת מרתף לשם הרחבת דירות ותוספת מחסנים.
 - 3. הסבת שטח שרות לשטח עיקרי.
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.297

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
* לפי המאושר בהיתר בנייה מס' 95/359	3150		+871	* 2279	מ"ר	מגורים
	24		0	* 24	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
1	1	מגורים ג'
הריסה		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים.	
4.1.2 הוראות	
א. תוספות בנייה	תותרנה תוספות בנייה בכל הקומות לשם הרחבת יחיד קיימות. כן תותר הרחבת מרתף לשם הרחבת דירות קיימות ומחסנים. תותר הסבת שטח שרות לעיקרי, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ג. חומר בנייה	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>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 סלולאריים), צנורות ביוב ומיסראשיים וכיצא 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ל-24 היחידות המאושרות בתכנית זו.</p> <p>5. חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה. שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא"ב לרווחת הדירה שמעל.

- 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.
- ז. חריגות בנייה להריסה
- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- ח. קולטי שמש על הגג
- ט. גמישות
- יותר שינוי שינויי של עד 1 מטר מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1
- י. סטייה ניכרת
- מס' יחידות הדיור** המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- הקטנת המרווח** שבין קו הבניין לבין גבול המגרש מעבר למה שמסומן בתשריט ובנספח הבינוי ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד) לזונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שירות	עיקרי				
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	6	26	19	24	55%	294%	3765	455	573	160	2577	1279	1	מגורים ג'

הערות לטבלה:
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים),
 התענייב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו היא $0.00 +$ מעל פני הים – כמצויין בנספח מס' 1.

6 הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

6.2 פסולת בניין:

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.

6.3 רשות העתיקות

על פי חוק העתיקות, התש"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.

6.4 חלקי בניין להריסה

חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יחרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.5 תמ"א 34 : מי נגר עילי

יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים, וכד').

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	מגיש התכנית
			5345504	דזימיטרובסקי ישראל	
			313773111 313773129	אילסון חיים אילסון אסתר	
			5065579	זר אושרה	
			57787269	סבינר גדליה	
			5978314 2403130	וייס אליהו וייס גיטל שינדל	
			059814285 022591366	זיידה אברהם זיידה טובה	
			5345504 1207844	דזימיטרובסקי ישראל דזימיטרוסקו טובה	
			5814867 5824873	בירנשטוק אפרים שמואל בירנשטוק ציפורה	
			036495224 036507754	סרבנריק יהודה סרבנריק סורוצקין ברכה	בעלי עניין בקרקע
			82256 958913	בינקה מנחם מנדל בינקה לאה	
			37689858 33296997	פרינץ יוסף נפתלי פרינץ רחל	
			2414000	דרנגר שרה	
			310048129 24619564	גלקופף חיים גלקופף רבקה פעשה	
			022170740 022581615	כהן יאיר חי כהן מרים	
			15969595	מפר רבקה	

			014682553 053320065	שטיינברגר דוד רוזנבאום-שטיינברגר ש.	
			5812410	זילברברג רבקה	
			2296569 22964480	ריגל ישעיהו ריגל מלכה	
			023574460	זילברשטיין שמעון	
			5706586 5838214	פישמן אליעזר פישמן חנה	
			59184689 2297438	מנדלסון משה יוסף מאיר מנדלסון הדסה	
			5490910 5682869	פריימן מנחם פריימן מיכל	
			5472090 5654084	שור משה שור יהודית	
			013301130	מיקי זיידמן	עורך התכנית
		מ. זיידמן אדרכל פאפוביץ עירוני 052-2608672, 02-5635819			