

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13285

הרחבת יח"ד ברח' הקבלן 10, ירושלים

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית</p> <p>28.04.65</p> <p>נתקבל תיק מס' _____</p> <p>שם: הגב' רות יוסף תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</p>
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 13285 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 511 ביום 28.4.65 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתכנית

תוספת בניה בכל ששת קומות הבנין במפלסים $-3.00, +0.00, +2.50, +5.50, +8.50, +11.50$, לשם הרחבת 14 (בהיתר מאושרות 16 דירות ובפועל קיימות 14 עקב שני מקרים של חיבור שתי דירות לדירה אחת).
 התוספת תתבצע תוך שמירה על אופי הבניין כך שתתאים לחזית הבניין.
 התכנית המאושרת היא 3028.
 חלק מהתוספות קיימות וישנו הליך משפטי בגינן ובנוסף ישנה קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
 המבקש היינו בעל יחידת הדיור המבקשת הרחבה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הרחבת יח"ד ברח' הקבלן 10, ירושלים	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
-----------------------------------	------------	--------------------------	-----

13285	מספר התוכנית
-------	--------------

1.210.7	שטח התוכנית	1.2
---------	-------------	-----

מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
----------	-----	---------	-----

1	מספר מהדורה בשלב
---	------------------

14.04.2011	תאריך עדכון המהדורה
------------	---------------------

תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התכנית	1.4	יפורסם ברשומות
--------------------	-------------	--------------	-----	-------------------

ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
-------------------	------------------

כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
----	----------------------------------

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
----	--

ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
-------------	--------------------------------------

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות
---	------------------

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 632850 קואורדינטה X
216660 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונה: שכונת הר נוף רחוב הקבלן 10
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
שכונה שכונת הר נוף
רחוב הקבלן
מספר בית 10
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30333	מוסדר	חלק מהגוש	59	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	3028

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16.07.1959 "תמוז התש"ט	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את תוכנית מתאר 62 על כל הוראותיה.	ביטול	62 ✓
12.12.1991	י.פ. 3954	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3028 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3028 ממשיכות לחול.	שינוי	3028 ✓
15.01.2004 כא טבת התש"סד	י.פ. 5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה (5166). הוראות תכנית החניה (5166) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 (חניה)
22.03.1996 ב ניסן התש"נו	י.פ. 4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות (5022). הוראות תכנית המעליות (5022) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 (מעלית)

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אבירם בוטנול אדריכל, זום אדריכלים	14.04.11	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אבירם בוטנול אדריכל, זום אדריכלים	14.04.11	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אבירם בוטנול אדריכל, זום אדריכלים	14.04.11	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

* מחייב לעניין: מס' יח"ד מרבני, גובה הבניה המרבית, מס' קומות מרבית, שטחי בניה מרבית, קווי בניין מרביתם.

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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	מגיש התכנית
ל"ד.			-	-	רח' הקבלן 10, ירושלים	רשות מקומית	-	194819-7	פיטרס סימה	ל"ד.	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אופי העניין בקרקע
-	-	-	-	ל"ד	רח' הקבלן 10, ירושלים	-	015633290 015633308 011125416 011125424	רשות הפתוח מינצ'ר ישראל מינצ'ר חנה ליף אליעזר משה ליף סוזן גידי	-	בעלים

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	מספר רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אופי העניין בקרקע
jkamil@013.net	1532-5667103	-	02-5667103	רח' הכפר 7, ירושלים	זום אדריכלות	00109290	028053619	אבידס בנטוב	אדריכל	אדריכל
ernstmed@netvision.net.il	02-5854878	-	02-5858538	כתובת טלפון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
				כתובת	ל"ד	827	017199621	אברהם ארנסטר	מהנדס ומודד 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.

הגדרת מונח	מונח
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים
וועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים

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 קיימות בכל הקומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בכל החזיתות לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת מחסנים בקומת הקרקע.
- 2.2.3 הקטנת מספר יחידות הדיור מ-16 ל-14 יח"ד.
- 2.2.4 שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-2628.76 מ"ר (מתוכם 1905.61 מ"ר שטחים עיקריים ו-723.15 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.210

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתר 64/85		1905.61	+305.59	1600.02	מ"ר	מגורים
-		14	-2	16	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי:

מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.

ב. קווי בניין:

קווי הבניין התת קרקעיים המרכיבים יהיו כמצוין בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום. ג. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ד. עיצוב אדריכלי -

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ה. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיו 14 יח"ד.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. סטייה ניכרת:

1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה ומיקום וצורה של 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 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.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ח. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
 2. החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ט. חריגות בניה להריסה:

חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ותהרסנה כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

י. פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין 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.

יא. היטל השבחה

- 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי שמאלי צדדי- צדדי	צדדי-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) **	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גדל מגרש מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				עיקרי שרות
כמסומן בתשריט			1	5	+14.50	14	217%	2629	114	230	609	1676	1	מגורים

הערות לטבלה :

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהתירס) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**לא כולל מעקה וחדר טכני.

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים – תמ"א 38

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2 מי נגר עילי – תמ"א 34

בתכנית הנ"ל יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכו')

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

הבנייה תתבצע בהינף אחד עבור כל חזית, הוראה זו תחשב מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

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	
27/4/11 למאורס	0109290 / כ"א"ר		194819-7	פיטרס סימה	מגיש התכנית
			015633290 015633308 011125416 011125424	רשות הפתוח מינצר ישראל מינצר תנה ליף אליעזר משה ליף סוזן גיוי	בעלי עניין בקרע
14-4-11	0109290 אדרס 00108290 מ.ג.	0109290	28053619	זום אדריכלות אבירם בוטבול	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית