



**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 12468**

הרחבות יח"ד ברחוב הקבלן 20, הר נוף.

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית תוכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--

**דברי הסבר לתוכנית****תאור התכנית המגשת והרקע להגשתה**

- הרחבות יחיד לבנין מס' 20 ברחוב הקבלן בהר נוף.
- אין אפשרות לבצע תוספת לדיירים בחלק הקדמי של הבנין, ללא חסימת החלונות של הדיירים במבנה האחורי.
- הדיירים בחזית האחורית לא מעוניינים בתוספת-עפ"י התנגדות.
- פרגולות למרפסות בצורה סמטרית

**רקע תכנוני לתכנית**

היתר קודם 559/85

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

קיים מחסן בגבול התוכנית להריסה, וכן פרגולה וסגירת אלומיניום במרפסות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבות יח"ד ברחוב הקבלן 20

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

12468

מספר התוכנית

[Redacted]

1.229 ד'

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

מתן תוקף

2 מספר מהדורה בשלב

05.05.11 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

תכנית מתאר מקומית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- תוכנית ממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 633000  
קואורדינטה Y 216625

**1.5.2 תיאור מקום** ירושלים שכונת הר נוף (ממערב לגבעת שאול)  
רחוב הקבלן 20

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית  
הר נוף הקבלן 20

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	54	חלק מהגוש	מוסדר	30333

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
	ל"ר

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	י.פ. 687	י"ט תמוז התשי"ט 16.07.1959
3028	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3028 ממשיכות לחול.	י.פ. 2939	י"ט תמוז התשנ"ג 30.06.1983
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5166 ב' ממשיכות לחול.	י.פ. 5264	15.01.04
5022	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5022 ממשיכות לחול.	י.פ. 5264	29.03.96

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יצחק שפירא	12/05/2011	ל"ר	14	ל"ר	• מחויב	הוראות תכנית
	ועדה מחוזית	יצחק שפירא	12/05/2011	1	ל"ר	1:250	• מחויב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	יצחק שפירא	12/05/2011	1	ל"ר	1:100	*מחויב חלקית	נספח בינוי- נספח מס' 1

כל מסמכי התוכנית 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.

\*מחייב לעניין: גובה, קווי בניין, מסי יח"ד.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית 1.8.1												
גש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0545967709	6511356	הקבלן 20, הר נוף, י-ם.				F798941 (דרכון)	גרונברג מרדכי		
				6518458	הקבלן 20, הר נוף, י-ם.				15388598	קלמן פז		

יזם בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
											לי"ר

בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				הקבלן 20, הר נוף, י-ם.			01524808	וייס דוד		
				הקבלן 20, הר נוף, י-ם.			01524809	וייס מלכה פרידה		
				הקבלן 20, הר נוף, י-ם.			015722267	קלריסנטפלד זאב		
				הקבלן 20, הר נוף, י-ם.			038426375	קליין אברהם אה		
				הקבלן 20, הר נוף, י-ם.				רשות הפיתוח		
				הקבלן 20, הר נוף, י-ם.			013883418	מובסט דניאל		
				הקבלן 20, הר נוף, י-ם.			017204470	אורדן שמשון		
				הקבלן 20, הר נוף, י-ם.			1571054-4	פרישטט אלן		
				הקבלן 20, הר נוף, י-ם.			050115096	עמר יאיר		
				הקבלן 20, הר נוף, י-ם.			F798941 (דרכון)	גרונברג מרדכי		
				הקבלן 20, הר נוף, י-ם.			15388598	קלמן פז		

עוה"ת תוכנית ובעל מקצוע מטעמו 1:84

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
liad.arc@gmail.com iraa.ltd@gmail.com	046796959	0506747373	046796959	הזרעים ד.ג. גליל תחתון 15205 מיקוד			0011534	038349429	יעחק שפירא	אדריכל
			025858538	חיים פזר 23/5 ירושלים			827	017199621	אברהם ארנסטר	מודד



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ד	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת יח"ד ל-4 יחידות, הריסת עבירות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינויים במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:  
מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן  
קביעת בינוי לתוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדרת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1762.19 מ"ר (מתוכם 1679.2 מ"ר שטחים עיקריים ו-82.99 שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין פרגולות וסגירת מרפסות ומחסן להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית = זונם 1.229 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י היתר 559/85	1679.2		+83.10	1596.1	מ"ר	מגורים (עיקרי)
	16		0	16	מס' יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	הריסה

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

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם יעודי מגורים ב'	4:1
שימושים	4:1:1
מגורים	א.
שם ההוראה	ההאות
4:1:2	1.
הוראות בניוי	מס' יח"ד המירבי בבנין יהיה 16 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם ע"כ הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
קווי בנין	2.
קוי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	
עיצוב אדריכלי	3.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.	
הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.	
תנאי למתן היתר בניה	4.
תנאים למתן היתר בניה בשטח:	
1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.	
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.	
התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.	
ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.	
תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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),	

<p>צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכנית.</p>		
<p>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.</p>	<p><b>פסולת בנין</b></p>	<p>5.</p>
<p>מבנה להריסה-המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	<p><b>מבנים להריסה</b></p>	<p>6.</p>
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטי ס לדודי השמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p>7.</p>
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p>8.</p>
<p>ע"פ חוק העתיקות התשל"ח, 1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p><b>רשות העתיקות</b></p>	<p>9.</p>
<p>1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחיב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. 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.</p>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p>10.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מגורים ב' / יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כללים (%)	סה"כ שטחי בניה		מעל לכניסה הקובעת	עיקרי עיקרי	מס' תא שטח
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי עיקרי	שרות	שרות												
1	1	1.229	82.99	/	/	16	13	21.62	6	1	1762.19	143	82.99	1679.2	1	1	1	
במסומן בתשריט																		

הערות לטבלה:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
 \*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל-1990.  
 מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצויין בנספח מס' 1.

**6. הוראות נוספות****6.1 תמ"א 34**

נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

**6.2 תמ"א 38**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – הינו 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד/השותף מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>אחיהל</i>		798941F 15388598	גרונברג מרדכי קלמן פז	מגיש התוכנית
	<i>אחיהל</i>		798941F	גרונברג מרדכי	בעלי עניין בקהל
			15388598	פז קלמן יעקב	
			01524808	וייס דוד	
			01524809	וייס מלכה פרידה	
			015722267	קלריסטנפלד זאב	
			038426375	קליין אברהם אהרון	
				רשות הפיתוח	
			013883418	מובסס דניאל	
			017204470	אורדן שמשון	
			1571054-4	פרייטט אלן	
			050115096	עמר יאיר	
	<i>יצחק שפירא</i> <i>אדריכל ליעד אדריכלים</i> <i>מ.ר. 115343</i>	מ.ר. 115343	038349429	יצחק שפירא	עורך התכנית