

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

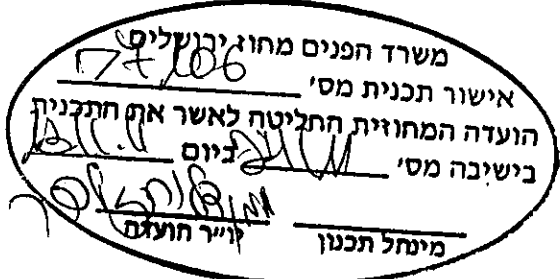
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 7106 ב'

הרחבת דיור ותוספת קומה ברח' הקבלן 29 שכ' הר נוף, ירושלים.

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

## 1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 6 יח"ד קיימות ותוספת קומה עליונה במפלס +15.00, לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלס +12.00 בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' הקבלן 29, שכונת הר נוף, ירושלים. בשטח התכנית קיימות כיום 16 יחידות דיור.

## 2. רקע תכנוני לתכנית

הבנין נבנה ע"פ תכנית 3028 החלה באיזור זה, התכנית מאפשרת בינוי בהיקף % 135 ב 4 קומות מעל קומת הכניסה ו 3 קומות מתחת לקומת הכניסה. בתאריך 01/04/2004 אושרה תכנית מס' 7106, התכנית מאפשרת תוספת שטחי בניה בהיקף של 79.29 מ"ר, עבור הרחבת 2 דירות במפלס +3.00, איזור מגורים 2 בשינויים. בתאריך 09/03/2007 אושרה תכנית מס' 7106 א', התכנית מאפשרת תוספת שטחי בניה בהיקף של 90.17 מ"ר, עבור הרחבת 4 יח"ד במפלסים +0.00, -3.00, -6.00, -9.61, איזור מגורים מיוחד. בבנין התקבלו היתרי בניה מס' 84/565.1.2 86/151.1.2.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

היום קיים בחלקה מבנה בן 4 קומות מעל קומת הכניסה, ו 3 קומות מתחת לקומת כניסה. על פי הרישום בעיריה לא קיימות עבירות בניה בחלקה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע. מגיש התכנית הוא בעל זכויות בקרקע.

5. אחר.

---



---



---

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז ירושלים

## תוכנית מס' 7106 ב'

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת דיור ותוספת קומה רח' הקבלן 29 , שכונת הר נוף, ירושלים.

1.1 שם התוכנית

1155.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

16/06/2010

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית .

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

כ.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 633060  
קואורדינטה Y 216660

**1.5.2 תיאור מקום** שכונת הר נוף, אזור מגורים

**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 הר נוף  
רחוב הקבלן  
מספר בית 29

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30333	מוסדר	חלק מהגוש	28	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל.ר.	3028

**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
מתאר 62	לביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	16/7/1959 "תמוז התשי"ט
3028	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3028 ממשיכות לחול.	2939	30/06/1983 "י"ט תמוז התשמ"ג
5166 ב' חניה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט ה'תש"ע
5022 מעליות	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5022 ממשיכות לחול.	4393	22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו
7106	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7106 ממשיכות לחול.	5287	01/04/2004 "י ניסן ה'תשס"ד
7106 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7106 א' ממשיכות לחול.	5647	09/03/2007 "י"ט אדר ה'תשס"ז

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03/11/11	ל.ר.	15	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03/11/11	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03/11/11	1	ל.ר.	1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי ופיתוח

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 לענין גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יחיד.

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

1.8.1 מגיש התוכנית					
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית
		0527649462	0527649462	רח' הקבלן 29/16 ים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית
					מספר זהות
					מספר רשיון
					מספר זהות
					שם פרטי ומשפחה
					מקצוע / תואר
					מגיש התוכנית

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע					
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית
				רח' הקבלן 29/1 ים	שם פרטי ומשפחה
				רח' הקבלן 29/1 ים	מספר זהות
				רח' הקבלן 29/2 ים	מספר רשיון
				רח' הקבלן 29/3 ים	שם פרטי ומשפחה
				רח' הקבלן 29/4 ים	מספר זהות
				רח' הקבלן 29/5 ים	מספר רשיון
				רח' הקבלן 29/6 ים	שם פרטי ומשפחה
				רח' הקבלן 29/7 ים	מספר זהות
				רח' הקבלן 29/8 ים	מספר רשיון
				רח' הקבלן 29/9 ים	שם פרטי ומשפחה
				רח' הקבלן 29/10 ים	מספר זהות
				רח' הקבלן 29/11 ים	מספר רשיון
				רח' הקבלן 29/12 ים	שם פרטי ומשפחה
				רח' הקבלן 29/13 ים	מספר זהות
				רח' הקבלן 29/14 ים	מספר רשיון
				רח' הקבלן 29/15 ים	שם פרטי ומשפחה
				רח' הקבלן 29/16 ים	מספר זהות
				רח' הקבלן 29/16 ים	מספר רשיון
					שם פרטי ומשפחה
					מספר זהות
					מספר רשיון
					שם פרטי ומשפחה
					מקצוע / תואר
					בעל הזכויות בקרקע
					שם פרטי ומשפחה
					מספר זהות
					מספר רשיון
					שם פרטי ומשפחה
					מקצוע / תואר
					חוכרים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.il	0722121108		0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים		45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	עורך ראשי
yospector@walla.com	02-5381160	054- 8444118	0722506200	עוזיאל 34 י-ם		34845/ה	029332673	יוסף ספקטור	הנדסאי אדריכלות	עורך
	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים ירושלים, 68		502	2408938	ראובן אלסטר	מודד	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
לא רלוונטי	

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 דיור ליח"ד קיימות, ותוספת קומה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים .
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה :
  1. קביעת בינוי לתוספת שטחים למגורים בחלק מהקומות הקיימות לשם הרחבת יח"ד הקיימות.
  2. קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +15.00 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס +12.00.
  3. קביעת היקף שטחי הבניה ל 2,975.00 מ"ר, מתוכם 1986.88 מ"ר שטח עיקרי ו 987.37 מ"ר שטח שירות.
- 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות מחמש מעל קומת כניסה לשש קומות מעל קומת כניסה.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה וסגירת מרפסות לפירוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.155	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר
מגורים	מ"ר	1,738.00	+249.00
	מס' יחיד	16	0
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מצב מאושר ע"פ תכנית מס' 7106 א.		1,987.00	
		16	

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

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

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**

4.1 יעוד מגורים ג'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
4.1.2 הוראות	
א. הוראות בינוי	תותר תוספת לשם הרחבת דיור ל 6 יח"ד ותוספת קומה עליונה במפלס +15.00 לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלס +12.00.
ב. קוי בניין	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. הקומה העליונה תבנה בנסיגה של 2.5 מ' מקונטור הבניין כלפי חזית דרומית, כפי המסומן בנספח מס' 1.
ג. עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

	ד. קולטי שמש	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
	ה. פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
	ו. תנאים למתן היתר בניה	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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 בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב 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.</p>
	ז. חניה	מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
	ח. סטיה ניכרת	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יחיד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
	ט. הריסת מבנה	<p>א. מבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט, מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנה המסומן בתשריט להריסה.</p> <p>ד. סגירת המרפסות המסומנות בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים לפירוק, ויפורקו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד לפירוק ולהריסה, כתנאי למתן היתר בניה.</p>

4.1.3	היטל השבחה
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	אחורי				מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	3	6	19.10*	16	258.55	2975.25	568.06	687.16	419.31	1299.72	1	מגורים ג'

\* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**6. הוראות נוספות**

<p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>חלחול מי נגר</p>
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<p>חיזוק מבנים – תמ"א 38</p>

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

הבניה תתבצע בהינף אחד לכל עמודה והינף נפרד לגג.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>שלמה רוני</i>		058122102	רוזנבאום שמעון	מגישי תוכנית
				רשות הפיתוח	בעל הזכויות בקרקע
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			079714150 017850769 003744315 027812213 029004918 309632917 309883528 000110387 078227345 010101010 026910893 065033474 304701170 E 576501 002666600 310041108 00129867 01199237 012619268 05642589 013696331 023561533 015692692 058122102 069758860	עצור שמעון עצור זיוה גפן רחל רשות הפיתוח רום ברוך רום שולמית ווגשל יהודית ווגשל גי' לורנס יהודה רביב (סימן) שמחה רביב אברהם רשות הפיתוח עדי יעקב עדי פרלה ששון סנדרה ואן דר וין סימון ווי מוקס הרי וייס אנדור וייס רבקה הלר דוד הלר צפורה שטוב יעקב מאיר שטוב אלישבע רחל אוירבך אריה לייב אוירבך נחמה רוזנבאום שמעון רוזנבאום צפורה	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית
		34845	029332673	ספקטור יוסף	

*בלצקי דוד*  
 15834  
 אדונית יוסף ספקטור  
 מ.ר. 34845  
 054-8444118