

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמני
מונה תופסה 16

תכנית מס' 101-0080192

שינוי קווי בניין ברח' הקבלן 28, הר נוף, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמני
מונה תופסה 16

מתן תוקף

הפקדה

ועדה מקומית ע"ש א.ק.
אישור תכנית מס' 101/192
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 311/10/10/10/10
מחוז העיר
נייר הועדה

ועדה מקומית
החלטת הוועדה מס' 101/192
הועדה המקומית החליטה להעביר את התכנית
לביצוע מתאריך 31/10/10/10/10
מחוז העיר
נייר הועדה

חותמת הוועדה המקומית

חותמת הוועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם



תכנון זמני
מונה תופסה 16

חותמת הוועדה המקומית

חותמת הוועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין מתבייע 5432 א.

בתכנית 5432 א קווי הבניין הינם בנסיגת מקורת הבניין ב-0.90 מ'.

עפ"י החלטת מהנדס יש לבנות את התוספות המוצעות בתבייע 5432 א על קורת הבניין הקיים ועל כן יש לשנות את קווי הבניין ללא שינוי באחוזי הבנייה המאושרים בתבייע 5432 א.



תכנון זמין
מונה תרפסה 16



תכנון זמין
מונה תרפסה 16



תכנון זמין
מונה תרפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

שינוי קווי בניין ברח' הקבלן 28, הר נוף, ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

101-0080192

מספר התכנית

1.236 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 01/12/2013

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216769 קואורדינאטה X

633021 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הקבלן	28	

שכונה ירושלים, הר נוף, רח' הקבלן מס' 28.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30333	מוסדר	חלק	50	

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 התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א / 5432	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית 5432 א' בנושאים	5717	4356	11/09/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5432 א', ממשיכות לחול.			
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ישראל חיימן				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ישראל חיימן			תשריט מצב מוצע	כן לא
בינוי	מחייב		1	01/12/2013	ישראל חיימן		06/03/2013		כן לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/12/2013	ישראל חיימן		06/03/2013		כן לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מנהל הידפסה 16

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יפה דרעי			ירושלים	הקבלן	28	054-4285355		roni1968@012.net.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יפה דרעי			ירושלים	הקבלן	28	054-4285355		roni1968@012.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מנהל הידפסה 16

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אריה מכלוף דרעי			ירושלים	הקבלן	28	054-4285355		roni1968@012.net.il
בעלים	יפה דרעי			ירושלים	הקבלן	28	054-4285355		roni1968@012.net.il
בעלים	עפרה יעל הר כסף			ירושלים	הקבלן	28	077-2010309	077-2010309	
בעלים	יהושוע הרטמן			ירושלים	הקבלן (1)	28	077-2010309	077-2010309	
בעלים	רבקה הרטמן			ירושלים	הקבלן (2)	28	077-2010309	077-2010309	
בעלים	חפציבה אהובה ימיני			ירושלים	הקבלן	28	077-2010309	077-2010309	
בעלים	רן ימיני			ירושלים	הקבלן	28	077-2010309	077-2010309	
בעלים	דניאלה יוכבד כהן			ירושלים	הקבלן (3)	28	077-2010309	077-2010309	
בעלים	בצלאל פרל			ירושלים	הקבלן	28	077-2010309	077-2010309	
בעלים	שלומית פרל			ירושלים	הקבלן	28	077-2010309	077-2010309	
בעלים	חני צור			ירושלים	הקבלן	28	077-2010309	077-2010309	
בעלים	אוהד דוד רוזניק			ירושלים	הקבלן	28	077-2010309	077-2010309	
בעלים	מיטל רוזניק			ירושלים	הקבלן	28	077-2010309	077-2010309	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רון אהרון שפרמן			ירושלים	הקבלן (4)	28	077-2010309	077-2010309	
בעלים			רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	17	02-6237347	02-6237370	



תכנון זמין
מזוגה הו'פסה 16

(1) כתובת: בעל דרכון 701007908.

(2) כתובת: בעל דרכון CL130145.

(3) כתובת: בעלת דרכון LJ441647.

(4) כתובת: בעל דרכון F0024372.

1.8.4 - עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983		ירושלים	סדן דב	17	077-2010309	077-2010309	roni1968@01 2.nct.il
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	mshv@mshv. nct



תכנון זמין
מזוגה רדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדיפסה 16

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

שינוי קווי בניין במפלסים +12.24 ו-+15.30 ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות, בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק תכנון והבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 שינוי בקווי בניין מאושרים במפלסים +12.24 ו-+15.30, ללא שינוי בזכויות הבנייה המאושרות תכנית מספר 5432א.

2.2.3 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדיפסה 16



תכנון זמין
מונה הדיפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.236



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בהתאם למאושר בתכנית מספר 5432 א					יח"ד	מגורים (יח"ד)
בהתאם למאושר בתכנית מספר 5432 א					מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,236	100
סה"כ	1,236	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,240.67	100
סה"כ	1,240.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
חניה	ב
סטייה ניכרת	ג
פסולת בניין	ד
קולטי שמש על הגג	ה
תנאים למתן היתרי בניה	ו

א. בשינוי למאושר בתכנית מס' 5432 א, יהיו קווי בניין הצפוניים למפלסים +12.24 ו-+15.30 בבניין, כמסומן בתשריט בקו מקוטע בצבע תכלת.
קווי הבניין לשאר החזיתות והמפלסים שבבניין יהיו כמאושר בתכנית 5432 א.
ב. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.
ג. כל ייתר הוראות תכנית מספר 5432 א שלא שונו בתכנית זו, מק/80192, ממשיכות לחול.
ד. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים.
הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
תוספת הבנייה החדשה תחושב לפי 25 ס"מ עובי קיר.

1. מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.
2. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

א. קווי הבניין החדשים המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית).
התשס"ב-2002.

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה.
שאריות הפסולת תופננה לאתא הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
3. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
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 ותכנית שיוך חנייה. מיון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן,

מגורים ג'	4.1
<p>מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או עמוד 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



מחלקת תכנון ובינוי
מזכה הדפסה 16

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שדות	עיקרי	שדות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1236	1	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמאושר בתכנית מספר N.5432.
- (2) כמאושר בנספח מס' 1.
- (3) כמסומן בתשריט.



מחלקת תכנון ובינוי
מזכה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 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.

7. ביצוע התכנית

הכנון זמין
מונה הדפסה 16

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.













הכנון זמין
מונה הדפסה 16



הכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות

 תכנית מס' 16 מונה	שם: יפה דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
 תכנית מס' 16 מונה	שם: אריה מכלוף דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
 תכנית מס' 16 מונה	שם: יפה דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
 תכנית מס' 16 מונה	שם: עפרה יעל הר כסף שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
 תכנית מס' 16 מונה	שם: יהושוע הרטמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
 תכנית מס' 16 מונה	שם: רבקה הרטמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
 תכנית מס' 16 מונה	שם: חפציבה אהובה ימיני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
 תכנית מס' 16 מונה	שם: רן ימיני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
 תכנית מס' 16 מונה	שם: דניאלה יוכבד כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
 תכנית מס' 16 מונה	שם: בצלאל פרל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:

שם: שלומית פרל	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	



תכנון זמין
מונה היפסיה 16

שם: חני צור	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: אוהד דוד רוזניק	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: מיטל רוזניק	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: רון אהרון שפרמן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	



תכנון זמין
מונה היפסיה 16

חיימן רשמי
אדריכל עזריאל חיימן
מ.ר. 84988

שם: רשות הפיתוח	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: 500101795		חתימה:	

שם: ישראל חיימן	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	



תכנון זמין
מונה היפסיה 16