

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0389783**

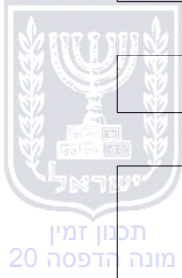
**תוספת בניה במבנה מגורים קיים ברחוב נבון 15 בירושלים**

**מחוז ירושלים**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**סוג תכנית תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו נועדה לאפשר תוספת בניה למבנה מגורים קיים ברח' נבון 15, ע"י הוספת אחוזי בניה. התוספות מאפשרות הרחבה של יח"ד קיימת בקומת קרקע ותוספת 2 יח"ד דיור בשלוש קומות נוספות וגג רעפים. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה במבנה מגורים קיים ברחוב נבון 15 בירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0389783	מספר התכנית	
0.103 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220140
	קואורדינאטה Y	532690

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מקור ברוך

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30072	לא מוסדר	חלק	16	160

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר לירושלים.	החלפה	62



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעם סרי-לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נעם סרי-לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		28/02/2018	נעם סרי-לוי	20: 36 06/03/2018		לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 100		28/02/2018	נעם סרי-לוי	20: 38 16/11/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		28/02/2018	יורם אלישיב	11: 57 28/02/2018		לא

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חביבה אהובה מזרחי			ירושלים	(1)	15	052-5847012		rachelams@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב נבון 15.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חביבה אהובה מזרחי			ירושלים	נבון (1)	15	052-5847012		rachelams@walla.com

(1) כתובת: רחוב נבון 15.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אהובה חביבה מזרחי			ירושלים	נבון (1)	15	02-5375037		rachelams@walla.com

(1) כתובת: נבון 15.

**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	נעם סרי-לוי	89012		ירושלים	(1)	21	02-5633660	02-5638880	serilevy@bez eqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net

(1) כתובת: הפורצים 21.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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**

הגדלת זכויות בניה, תוספת קומות ויחידות דיור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 3 מיוחד לאיזור מגורים ג'.

2.2.2 תוספות בנייה ברחוב נבון 15 כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת, וכן תוספת בניה של שלוש קומות נוספות וגג רעפים, לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.

מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות לשימור

קביעת הוראות להריסה

קביעת הוראות בדבר שלביות ביצוע.

- לא תותר הריסתו של מבנה לשימור

-לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי, ולא תותר פגיעה באופיו האדרכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות חומרי גמר, פרטי בניין מקוריים, סוג האבן, פתחים, נגרות, פרטי מסגרות, ריצוף מקורי, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. ובהתאם למסומן לשימור בנספח הבינוי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
מבנה לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5.25	5.10
מגורים 3	97.76	94.90
סה"כ	103.01	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5.13	4.97
מגורים ג'	97.99	95.03
סה"כ	103.12	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הרחבות של יח"ד קיימות בקומת קרקע ותוספת 2 יח"ד דיור נוספת בשתי קומות נוספות ועליית גג.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>1. הבניין המסומן בסגול בנספח הבינוי הוא בניין לשימור.  2. לא תותר הריסת בניין לשימור.  3. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן. ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ושערים.  4. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.  5. יש לפרק את תוספות הבניה המאוחרות, בין שנבנו בהיתר ובין שלא בהיתר.  6. לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים בחזיתות המבנה.  7. לא יותר פירוק ו/או פירוק ובניה מחדש של מבנה לשימור או חלקים ממנו  8. תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור המבנה ההיסטורי.  9. עיצוב חזית הבניין יתואם עם מחלקת השימור לעת מתן היתר בניה.  10. כל האלמנטים המסומנים ברוד (מגינטה) בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.  11. נספח הבינוי הינו מחייב בנושא השימור כולל שימור חזיתות מקוריות קמרונות בנויים היסטוריים חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים, כולל פרטי נגרות בפתחים, פרטי נגרות פנים, פרטי מסגרות וכד'. כל שינוי יחשב כסטייה ניכרת.  12. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים.  13. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך המבנה או תת קרקעית.  14. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.  15. ההיתר יכלול פתרון לתשתיות: קולטי שמש, דודי שמש, מתקני מיזוג וכו'.  16. ניקוי אבן: : לא יאושר ניקוי אבן אגרסיבי כגון התזת חול או מים. שיטת הניקוי המומלצת תהיה בעזרת מברשות, מים וסבון רגיל. העבודה תהיה ידנית ולא מכאנית.  חידוש הכיחול יהיה ע"י פינוי ידני של חומרי כיחול ישנים וביצוע כיחול על בסיס סיד - תערובת בגוון המקורי.  17. רכיבי מבנה קיימים יושארו: חלונות ודלתות מעץ וברזל, סורגים, מעקות, פירזולים.  18. פירוק תוספות מאוחרות יעשה באמצעות פירוק זהיר וידני.</p>

4.1	מגורים ג'
ד	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב לסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב לסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. על אף האמור לעיל תותר חריגה עבור מרפסות בחזית המערבית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. שלבי הביצוע כפי שמופיעים בסעיף 7 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול של האבן בבניין הקיים ויתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>תותר פתיחת פתח לדלת או הפיכת חלון לדלת אך אין לפרק קירות בשלמותם.</p> <p>לא יותר דיקוק קירות היסטוריים</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>1. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קווי תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבעו על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקדו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של יועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

4.1	מגורים ג'
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין של מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת חו"ד של הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, רישוי ופיקוח, מידע תכנוני, אגף תכנון עיר, אגף לשיפור פני העיר, המחלקה לתחזוקת כבישים ומדרכות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>4. נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע.</p>
י	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>שטח עם זיקת הנאה היינו שטח ציבורי פתוח לפי תב"ע מאושרת מס' 4748 וחלות עלי שטח זה כל הוראות התכנית לגבי שטחים עם זיקת הנאה לבעלי הזכויות במגרשים הגובלים בהם ללא כל שינוי.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, מפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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)</p> <p>ג. חיזוק המבנה תעשה בתיאום עם מהנדס שימור עם ניסיון מיוחד בתחום.</p> <p>על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך המנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</p> <p>שיטת החיזוק שתיבחר תהיה השיטה בעלת הפגיעה המינימלית ביותר במבנה ההיסטורי.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965 תשכ"ה
4.2.2	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
0	4	13 (1)	3.1	3	100	350.82	342.96	19.85	97.76	15	1	מגורים	מגורים ג'
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) רום הגג: 16.16 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### תנאים למתן היתרי בניה

-אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.  
 -מתן היתר בניה מותנה בשילוב עם הוראות לשימור המבנה כולל פרטי בניה, מסגרות ונגרות, מקוריים.  
 שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.  
 -תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.  
 -תנאי לאכלוס המבנה -שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, בליווי אדריכל ומהנדס בעל ניסיון מוכח בשימור.  
 -הצגת חו"ד הנדסית מטעם מגיש ההיתר, שתאושר על ידי מהנדס העיר, אשר תכלול את הפעולות הנדסיות הדרושות לביצוע בתחום התכנית להבטחת יציבות המבנים השכנים ולהבטחת יציבות הגג במהלך העבודות ו/או פירוקו והרכבתו מחדש תוך הבטחת תפקודו התקין.  
 -הכנת נספח ביצוע סביבתי לעבודות הבניה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.  
 אשר יכלול את האמצעים הדרושים כדי לצמצם את המטרדים בתקופת הבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית 10 שנים.