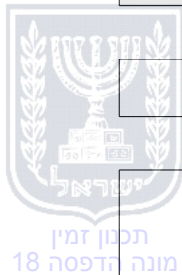


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0435214

הרחבת יח"ד קיימות ברח' הקבלן 27 שכונת הר נוף, ירושלים.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
09/07/2017

להפקיד את התכנית  
19/08/2018  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית: מדובר בבניין בחלקה 29, בגוש 30333, רח' הקבלן 27, שכונת הר נוף, ירושלים. הבניין הקיים הינו בעל 9 קומות.

בתכנית המוצעת מבוקשות הרחבות דיור לכל דירות הבנין וכן תוספת קומה לשם הרחבת שתי יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה אגב כך היא מציעה להרוס או להכשיר עבירות בניה שנעשו במשך השנים.

2. רקע תכנוני לתכנית:

בעבר הוגשה תכנית להכשרת עבירות בניה בבניין, תוספות בניה ותוספת קומה חלקית לכלל הדירות. תכנית זו נדחתה, שכן נמצאו בה סטיות וליקויים וכן חוסר איזון בהרחבות המוצעות למרות שההמלצה הכללית הייתה לאשר.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

ישנן מספר עבירות בניה שנעשו במשך השנים (לא לאחרונה) וכאמור, תכנית זו מציעה להכשירן או- אם הדבר מתבקש מבחינת עיצוב הבניין להרסן.

4. מעמדו של מגיש התוכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

המגישים שישה דיירים בשם דיירי הבניין והם קיבלו הסכמה של רוב השכנים לבקשה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ברח' הקבלן 27 שכונת הר נוף, ירושלים.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0435214	מספר התכנית	
1.115 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	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	223575
קואורדינאטה Y	638775

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת הר נוף בין רח' שאולזון ורח' הקבלן מדרום.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הקבלן	27	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30333	מוסדר	חלק	29	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



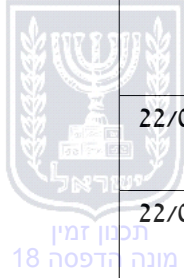
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/09/1988	25	3583	תכנית זו מחליפה את תכנית 3028 ב'	החלפה	ב /3028
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	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	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				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב			19/06/2017	אוריה שוחט	19/06/2018	*מחייב לעניין גובה, מספר הקומות והריסה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/06/2016	אוריה שוחט	26/06/2016		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	יעל אלימלך			ירושלים	הקבלן	27			rubilny@gmail.com
	פרטי	זאב גליק			ירושלים	(1)	27	02-6519959		glickzeev1@gmail.com
	פרטי	חנה גליק			ירושלים	(1)	27	02-6519959		glickzeev1@gmail.com
	פרטי	יוליה ספטנר			ירושלים	(1)	27	02-6527249		
	פרטי	רות רכניצר			ירושלים	(1)	27	02-6541104		rechnitzer@gmail.com
	פרטי	רפאל רכניצר			ירושלים	(1)	27	02-6541104		rechnitzer@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הקבלן 27, שכונת הר נוף ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות הפיתוח			רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	169	02-5383333	02-5380155	



משרד התכנון והנדסה  
מונה הדפסה 18



משרד התכנון והנדסה  
מונה הדפסה 18

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית ירושלים			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296945	02-6297357	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
B.ARC	עורך ראשי	אוריה שוחט	00101729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833859	072-2833859	orya.shohat@gmail.com
מודד	מודד	סומך יעקב	322		ירושלים	המ"ג	30	02-5816642		moshe_big_hazan@walla.co.il
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	מלכה סקולסקי	38517		ירושלים	(1)	16	02-9933116	02-9933116	m0504100711@gmail.com

(1) כתובת: רח' מנחת יצחק 16.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 יח"ד קיימות ברח' הקבלן 27 שכונת הר נוף, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת קווי בניין
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
7. קביעת תנאים להריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד	סימון בתשריט
1		מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לשימור
תאי שטח כפופים	יעוד	מגורים ג'	קו בנין עילי
1	מגורים ג'	מגורים ג'	
1	מגורים ג'	מגורים ג'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	1,115	100

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,115	סה"כ

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,115.18	מגורים ג'
100	1,115.18	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.	
תקשורת	ב
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ? ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית	
חניה	ג
מספר מקומות החניה הנדרשים יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן היתר הבניה .	
היטל השבחה	ד
1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה בקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין. או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ה
שטחי הבניה המסומנים המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים/ מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית.	
סטיה ניכרת	ו
1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. מס' שטחי הבניה המירבים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 4. סטיה מסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית יהיה סטיה נכרת.	
פסולת בניין	ז
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
קווי בנין	ח
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט. "קו בנין" המסומן בתשריט מתייחס לכל הקומות פרט לקומת הגג. "קו בנין עילי" המסומן בתשריט מתייחס לקומת הגג בלבד.	

4.1	מגורים ג'
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>4. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.</p> <p>5. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>
יא	<p><b>עתיקות</b></p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח . 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר לפחות 20%-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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) תוספת	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(3)	(3)	(3)	(3)	3	6	(2) 18	14	45	(1) 228.6	487.65	954.81	383.86	1594.82	1115	מגורים ג'	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל%.

(2) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, עד גובה 21.55.

(3) כמצוין בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

