

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0680157

תוספת קומות ברחוב נבון פינת אלפנדרוי ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/05/2020

להפקיד את התכנית

19/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מס' תוכנית: 101-0680157
שם התוכנית: תוספת קומות ברחוב נבון פינת אלפנדרי, מקור ברוך, ירושלים.

1. תאור התוכנית והרקע להגשתה:

תאור התוכנית:

התכנית מוגשת בבניין ברח' נבון פינת אלפנדרי, בגוש 30072 חלקה 10, שכונת מקור ברוך, ירושלים.
הבניין הקיים הינו בעל 3 קומות מגורים מתחת גג רעפים.

במסגרת תוכנית זו מבקשים תוספת קומה לשם תוספת יח"ד חדשה ותוספת קומה תת קרקעית לצורך בניית מקווה טהרה.

רקע תכנוני:

בשנת 1959 נכנסה לתוקף תכנית מתאר 62.

בשנת 1998 נכנסה לתוקף תכנית מתאר שמספרה 5335 המבקשת קביעת בינוי לתוספת שטח ותוספת קומה.
בשנת 2005 הופק היתר בניה שמספרו 2002/259.00 המאפשר תוספת בנייה לדירות.

בשנת 2011 נכנסה לתוקף תכנית שמספרה 12371 המבקשת תוספת קומה לשם תוספת יחידת דיור חדשה.
בשנת 2013 הופק היתר בניה שמספרו 2002/259.01 המאפשר תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים.

מגיש התוכנית הינו בעל עניין בקרקע.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומות ברחוב נבון פינת אלפנדרי ירושלים
1.1	101-0680157	
שטח התכנית	0.165 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	לי"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 220135
 קואורדינאטה Y 632735

1.5.2 תיאור מקום

רח' נבון 27 פינת אלפנדרי, מקור ברוך, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27	נבון	ירושלים

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	10	

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



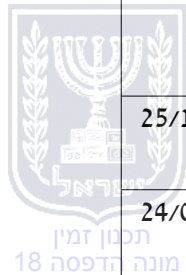
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



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
25/11/2010	1218	6163	תכנית זו מחליפה את תכנית 12371.	החלפה	12371
24/02/1998	2581	4621	תכנית זו מחליפה את תכנית 5335.	החלפה	5335
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 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	לעניין שימור והריסה	11: 50 14/06/2021	אוריה שוחט	19/11/2017	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 57 01/06/2021	אוריה שוחט	10/05/2021	1		רקע	טבלת שטחים
לא		18: 36 10/05/2021	משה שפירא	02/02/2021	59		מנחה	תיעוד ושימור
לא		09: 33 22/08/2018	ראובן אלסטר	06/02/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	יוסף איצר			ירושלים	נבון	27	072-2117890		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	אוריה שוחט	00101729		ירושלים	יהודה המכבי	5	072-2117890		2117890@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		office@shapiroarc.com



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

תוספת קומה תת קרקעית עבור בניית מקווה טהרה, ותוספת קומה חדשה לשם תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאיזור מגורים ג'1 למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספת קומה תת קרקעית לשם בניית מקווה טהרה.

קביעת בינוי לתוספת קומה לשם תוספת יח"ד.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 670 מ"ר (מתוכם 570 מ"ר עיקרי ו 100 מ"ר שטחי שירות)

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת.

2.2.8 קביעת הוראות שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג 1	167.38	100
סה"כ	167.38	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	167.38	100
סה"כ	167.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



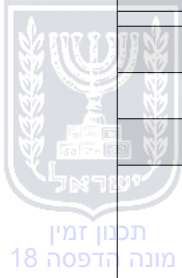
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מגורים, מקווה טהרה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>תותרנה תוספות בנייה בקומה ג' (מפלס +10.30), לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>תותר חפירת קומת מרתף במפלס -3.00, לשם בניית מקווה טהרה, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1).</p> <p>קווי הבניין יהיו:</p> <p>קו בנין תת קרקעי לקומת המקווה מסומן בשני קווים נקודה.</p> <p>קו בנין למבנה מסומן בקו נקודה.</p> <p>ב. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין שימור והריסה.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ד. לא יותר שימוש מסחרי במקווה.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>3. גובה המדלפות יתחיל מרצפת חלל הגג.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>יד. הוראות שימור:</p> <p>1. הבניין המתוחם בתשריט בצבע סגול הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>2. תותר תוספת בניה לבניין לשימור כמפורט להלן:</p> <p>תוספת בניה לבניין לשימור תעשה בתאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. סגירת המרפסות המסומנת בנספח הבינוי להריסה מיועדת להריסה.</p> <p>ב. תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר הוא הריסה בפועל של המסומן להריסה, והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו').</p>
ה	סטיה ניכרת



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>סטייה ניכרת:</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי המצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. הוראות הריסה המפורטים בסעיף הינם מחייבים וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>4. הוראות השימור המפורטים בסעיף 4.1 ג' הינם מחייבים וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה, וייקבע לפי היתר הבנייה הראשון שיינתן.</p>	ו
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. מיקום מתקני אשפה, פרטי בנייה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 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>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים לעניין עיצוב המבנה ההיסטורי, פרטי הבניין סוג האבן, פרזול, נגרות ולפתרון החיזוק המוצע בתוכנית.</p>	ז



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>5. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות למקווה המוצע בתת הקרקע.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים ועל בסיס דו"ח שיוגש למהנדס העיר או מי מטעמו יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות ככל הניתן מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ההיסטורי.</p>	ח



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
40	(2)	(2)	(2)	(2)	4	16.29 (1)	4	670	15	150	85	420	165	נבון 27	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום הרעפים.

(2) כמצויין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

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.

6.2

פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לפנות את פסולת הבניין 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.

6.3

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת קומה תת קרקעית, תוספת קומה עליונה, שינוי מפלסי הקומות.	תוספת הבניה המוצעת תבוצע בהינף אחד לרבות שינוי מפלסי הקומות.

7.2 מימוש התכנית

מימוש תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.