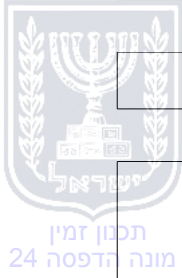


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0885913

תוספת שטחים ויח"ד ברחוב כנרת 10



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 :

31/10/2021

להפקיד את התכנית

*מ.א.י.*

13/04/2022

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

התכנית מוגשת בחלקה 238 בגוש 30069 רח' כנרת 10, שכ' מקור ברוד, ירושלים.  
המבנה המקורי שהיה במקום נהרס כליל במהלך שיפוצים בסוף שנות ה 90 ובמקומו נבנה המבנה שקיים במקום.

- התכנית התקפה הינה 7812 וייעוד החלקה אזור מגורים מיוחד.
- במבנה ישנה יחידת דיור אחת הקיימת בקומת קרקע מלאה + 2 קומות חלקיות.
- התכנית מציעה השלמת הקומות החלקיות לקומות מלאות+ תוספת קומה + תוספת קומת מרתף למחסנים ותוספת 3 יח"ד.
- לבניין קיים היתר משנת 2003 של הרחבת הדירה הקיימת ובנוסף 2 היתרים נוספים משנת 2005 ו 2007 לשינויים שנוצרו במהלך הבניה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת שטחים ויח"ד ברחוב כנרת 10

ומספר התכנית

101-0885913

מספר התכנית

0.055 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	220325
קואורדינאטה Y	632911

### 1.5.2 תיאור מקום

המבנה פונה לרחוב כנרת 10 מצד אחד ומצד שני לרחוב כפר נחום 22

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	כנרת	10	
ירושלים	כפר נחום	22	

שכונה מקור ברוך

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	לא מוסדר	חלק	238	

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 הוראות תכנית 62	החלפה	62
13/02/2003		1504	5159	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7812.	החלפה	7812
			0	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			נעמה פקרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה פקרמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	11: 36 06/03/2022	מרים ראם	06/03/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 18 17/09/2020	מרים ראם	17/09/2020	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
מר	פרטי	אריה רייכמן			ירושלים	כנרת (1)	10	03-5748307		miri3640@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חזית לרחוב כנרת וחזית שניה לכפר נחום 22.

**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	נעמה פקרמן	38264754		פתח תקוה	עין גנים	4			naama@peke rman.co.il
הנדסאי אדריכלות	מתכנן	מרים ראם	56182	מרום אדריכלים	ירושלים	שד גולדה מאיר (1)	255	054-8443640		miryam@ma rom-a.com
	מודד	אליהו אדרעי	407		ירושלים	האומן	18	02-6795759		eliedrey@net vision.net.il

(1) כתובת: קניון רמות.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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 תוספת קומה ותוספת יח"ד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד : מאיזור מגורים 4 לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות קומה, הרחבות ותוספת יח"ד

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	55	100
סה"כ	55	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	55.17	100
סה"כ	55.17	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות בינוי:</p> <p>1. יותר הרחבות יח"ד ותוספת קומה לשימוש מגורים וקומה תת קרקעית למחסנים</p> <p>2 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3 לא תותר פתיחת פתחים בקו בנין 0 לחלקות גובלות 239 ו 145 משני צידי המבנה .</p> <p>4 תותר מרפסת זיז הבולטת לדרך קיימת לרחוב כפר נחום לעומק של 1.50 מ' בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה.</p> <p>5. גג המבנה יהיה דו שיפועי כדוגמת הגג המקורי . גובה המדלפות תתחלנה מרצפת חלל הגג.</p> <p>6. יותר מרפסת סוכה בגג המבנה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>4. בעת הבקשה להיתר תותר חלוקה פנימית של החלל באופן שונה.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הקומות המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס עיר.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>"בתחום התכנית לא מתאפשרת הסדרת חניה כנדרש לפי התקן. לפיכך תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת תשלום לקרן חניה בהתאם לתקן ובהתאם להנחיית העירייה"</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מס' הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>3. קומת המרתף תשמש למחסנים, לא תותר הקמת יח"ד בקומה זו, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p>

4.1	מגורים ג'
	קווי בנין יותרו בקו 0 לכל החזיתות.
ז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'. אמצעי ניהול הנגר בהיתר בניה יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית..</p> <p>2. הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשאר שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15%.</p>
ח	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. תנאי למתן בניה יהיה קבלת אישור בדבר הריסת הבינוי בתחום הדרך המסומן בנספח הבינוי ע"י מגיש הבקשה להיתר.</p>



## 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)	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
12	(3)	(3)	(3)	(3)	4	15.61 (2)	4	311 (1)	55	0	64	180	55	מגורים	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחויבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשנ"ב, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
השטחים המפורטים בטבלה לא כוללים שטחי חניה ושטחי מרפסות גג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי עיקרי למרפסות.
- (2) גובה מירבי עבור גג הרעפים.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי

בכל הבניין העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.

### 6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה	הבניה תבנה בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.

