

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0974451

הרחבות יח"ד קיימות ברח' בראנד 6



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת עוסקת בבניין קיים בשכונת הר נוף בירושלים.
הבניין נבנה לפי תב"ע 966 ג', היתר 80/301.
בבניין המדובר קיימים 16 יח"ד ב 7 קומות.

בתכנית זו מוצעות תוספות שטחים בגג לשם הרחבת יחידות הדיור שבקומה האחרונה- דירות 15 ו 16.
מבנה הדירות הללו כולל 2 מפלסים. קומה מלאה במפלס +9.00, וקומה חלקית במפלס +12.00.
הגגות מוצמדים לדירות אלה בטאבו

הבניינים הסמוכים גבוהים מהבניין המוצע, כך שהתוספת משתלבת במרקם הכללי ברחוב.

מאחר והגגות מוצמדים לדירות העליונות, בחרו הבעלים להגיש תוכנית נקודתית בלבד.
חשוב להדגיש שרוב שטחי הקרקע הפנויים מוצמדים לדירות בקומת הקרקע, על כן תוספות של עמודות חדשות
הוא לא רלוונטי.

התרי בניה הקיימים בבניין :

80/301.0	היתר מקורי. מס' היתר 08712. תכנית שינויים 024325
80/301.1	בנית מרפסת. היתר מס' 022242
80/301.2	שינויים בבניין קיים. היתר מס' 24325
80/301.3	סגירת מרפסת. היתר מס' 35597
94/772.0	בניית מרפסת. היתר מס' 37888
94/946.0	בניית מחסנים. לא יצא היתר בניה
94/946.1	בניית מרפסת. היתר 40142
94/946.2	שינויים בבניין קיים. היתר מס' 40930
94/946.3	בניית מרפסת. היתר מס' 41745
94/746.4	תוספת בניה לפי תב"ע 6381. היתר מס' 46122
94/946.6	בניית מרפסת. היתר מס' 48554
94/946.7	חידוש היתר. היתר מס' 50450
94/946.8	תוספת בניה לפי 5% השלמת קומת גג



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
ומספר התכנית

הרחבות יח"ד קיימות ברח' בראנד 6

מספר התכנית 101-0974451

1.2 שטח התכנית 0.954 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

216430 קואורדינאטה X

632455 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' בראנד 6, שכונת הר נוף, ירושלים

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	בראנד אהרון	6	

הר נוף

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30255	מוסדר	חלק	114	169

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6381	3

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תתל/ 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תת"ל 2, כל ההוראות שנקבעו בתכנית תת"ל 2 ממשיכות לחול	0			
6381	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 6381 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6381 ממשיכות לחול	4855	2646		13/02/2000
מתאר/ 62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים, מלבד חלק ו' סעיף ו' 8א' המאפשר סגירת גוזזטראות שרות.	687	1587		16/07/1959
ג/ 966	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 966/ ג, כל ההוראות שנקבעו בתכנית 966/ ג ממשיכות לחול.	2658	11		18/09/1980



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נפתלי פלינק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נפתלי פלינק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 19 27/10/2022	אסתר נעמי שולגר	23/10/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		08: 48 25/10/2022	ראובן אלסטר	25/10/2022	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	ג'פרי הלר (1)			ירושלים	בראנד אהרון	6	054-5283694		5734998@g mail.com
	פרטי	שירה עליזה הלר			ירושלים	בראנד אהרון	6	02-5734998		5734998@g mail.com
	פרטי	בתי-ה שפירא (2)			ירושלים	בראנד אהרון	6	02-6518350		8734600@g mail.com
	פרטי	נתן שפירא			ירושלים	בראנד אהרון	6	02-6518350		8734600@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מס' דרכון 445661238.

(2) הערה: מס' זהות 588670718.

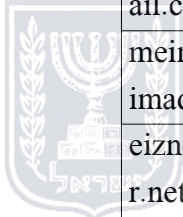
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפתוח	ירושלים	יפו	216	03-9533333		pniot@land.gov.il

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	נפתלי פלינק	83333		ירושלים	בראנד אהרון	38	02-5714717		5714717@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	אסתר נעמי שולגסר	ה/41722		ירושלים	בראנד אהרון	10	02-5734998		eiznom@inter.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הרחבות יח"ד קיימות ברח' בראנד 6 ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 בשינויים לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות א', ו' ו ז', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח

בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור



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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
חניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
חניה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2 בשינויים	948	99.35
אזור מגורים 2-מגרש חניה לכלי רכב	6.18	0.65
סה"כ	954.18	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6.18	0.65
מגורים ג'	946.37	99.35
סה"כ	952.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות הבניה כמפורט להלן:</p> <p>תותרנה תוספות בניה בקומה א' (מפלס -7.50), בקומה ו' (מפלס +9.00) ובקומה ז' (מפלס +12.20), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>ב. תותר סגירת גזוזטראות שירות לפי תכנית מתאר 62, חלק ו' סעיף ו' 8א'.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ד. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ה. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ו. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 16 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין 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. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ד	<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 ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן</p>
ה	קולטי שמש על הגג

מגורים ג'	4.1
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנתות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנתות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>	ו
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</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. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות 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. 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 הני"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> <p>4. חיזוק מבנים - תמ"א 38: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ה' (העתקת מתקנים על הגג), 4.1.2 ב' (חניה),</p>	ז

מגורים ג'	4.1
4.1.2 ו' (עצים לשימור).	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
שימושים	4.2.1
בהתאם למאושר בתכנית 966 ג' לגבי מגרש בניה למגורים.	
הוראות	4.2.2
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א. על השטח חלות ההוראות שנקבעו לגבי בניה למגורים בתכנית 966 ג' ב. תותר בניה בתחום קווי הבניה המסומנים בקו ושתי נקודות בדיו בצבע אדום לבניה עילית, ובהתאם למסומן בנספח הבינוי- נספח מס' 1. מודגש כי לא תותר בניה במפלס הרחוב בתחום קו בניין זה.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(3)	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 16.87	(2) 16	47	258	2442.92 (1)	300	406.96	300	1435.96	948	1	מגורים ג'	מגורים ג'
														6.18	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (3)			
(4) 400		1	מגורים ג'	מגורים ג'
		2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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 המרביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה כוללים 6.82 מ"ר שטחי בניה שעדיין לא נוצלו, ומאושרים מכוח תוכניות 966 ג' ו 6381..

(2) בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

(4) שטח מרפסות שאינו נחשב במניין שטחי הבניה בהתאם לתקנות חישובי שטחי מרפסות בתכניות בסמכות וועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים

6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשדד 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 הנחיות מיוחדות

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	בניית התוספות ליח"ד 1, 15 ו 16 באופן עצמאי, ללא תלות אחת בשניה.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24