

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0788687

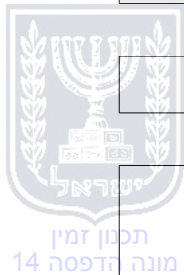
הרחבת דירות בבנין קיים, רח' ברנד 26 הר נוף, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1001028657/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת חלה על בנין קיים בן 16 יח"ד, ברחוב ברנד 26, גוש 30350 חלקה 56. התכנית החלה על בנין זה 966ג.

בתכנית זו הננו מציעים הרחבה של 2 דירות מגורים בקומה ד', ע"י סגירה חלקית של מרפסת גג קיימת הצמודה לדירות, והכשרת סגירת מרפסות צידיות ותוספת מרפסות זיז באגף הקידמי הצפוני, תכנית זו באה להסדיר בחלקה, עבירות בניה ב 2 הדירות שבהן מוצעת ההרחבה, ושניתנות במסגרת מדיניות התכנון להכשיר אותן.

גגות ההרחבה מוצעות כמרפסות גג לדירות שמעליהן, הבנין הינו מדורג וההרחבות הינן בקונטור הבנין בלבד ואינן פוגעות בחזיתות הבנין, התוספות משתלבות היטב בצורתו העיצובית של הבנין.

קיים הליך משפטי לדירה בתת חלקה 14 קיים היתר מקורי בבקשה שמספרה 80/229 מצ"ב לצרופות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דירות בבנין קיים, רח' ברנד 26 הר נוף, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0788687

שטח התכנית 1.2
1.088 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (14), 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216475 קואורדינאטה X

632163 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת הר נוף

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
	26	בראנד אהרון	ירושלים

שכונה הר נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30350	מוסדר	חלק	56	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>ג/966</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5166ב	2658	11		18/09/1980



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מירי שמואלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מירי שמואלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 15 10/06/2024	מירי שמואלי	10/06/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 16 23/11/2023	ראובן אלסטר	23/11/2023	1	1: 250	רקע	קומפילציה

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
בעלים	פרטי	שולמית שוורץ			ירושלים	בראנד אהרון	26	02-5714288	02-5862404	Shmoeli2@ neto.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלו ת	עורך ראשי	מירי שמואלי	40617	פרטי	ירושלים	הרב פטאל	7	02-5714288	02-5862404	Shmoeli2@n eto.net.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

השלמת קומה ד' לשם הרחבת דיור קיימות באותה הקומה ומתן אפשרות לשימוש בגג תוספות אלו כמרפסות גג עבור יח"ד קיימות בקומה ה' רחוב ברנד 26.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ב'. קביעת ייעוד הקרקע לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה ד', לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2. התרת שימוש בגג תוספות הבנייה המוצעות בקומה ד' כמרפסות גג עבור יח"ד הקיימות בקומה ה' הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין חריגות בנייה להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,088	100
סה"כ	1,088	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,073.37	100
סה"כ	1,073.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>* תותרנה תוספות בנייה בקומה ד' מפלס +6.00, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>* יותר שימוש בגג תוספת הבנייה המוצעת בקומה ד' (הממוקם במפלס +6.00) כמרפסת גג עבור יח"ד הקיימות בקומה ה' הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 16 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בירושלים, במועד הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המסומן בנספח הבינוי (נספח מס' 1) בצהוב להריסה, יהרס כתנאי לתחילת עבודות הבניה, בתחום של מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי כמצוין בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים כגון: בטון חשוף, זכוכית וכד'.</p>

4.1	מגורים ב'
	2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי הקיים בפועל.
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. - תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. - או מטעמו, התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ו/או תעודת גמר כלשהי, יהא מילוי אחר ההוראות בסעיף 4.1.2 א (א-ה) רישום הערת אזהרה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1) 16.6	(1) 16	217	2364	235	445	244	1440	1088	רחוב ברנד 26 הר נוף	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5													

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) כמסומן בנספח הבינוי - נספח מס' 1.

(2) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית הקומות הנוספות והרחבות הדיור בשתי הדירות ותוספת המרפסות.	הרחבות הדיור ותוספת המרפסות יבוצעו לכל דירה בנפרד

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14