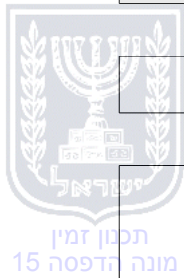


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1197755

תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימת הר"ן 14



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/SV4/1/1005291566/310>

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברחוב הר"ן 14.
2. בבניין קיימים 4 קומות בנויים.
3. בסה"כ קיימים היום 9 יח"ד.
4. ההיתר האחרון שהופק לבנין היתר מס' 53692 מתחילת שנת 2005.
5. התכנית מציעה תוספת קומה ושטחים לצורך הרחבת הדירה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל:

1. התוספת המוצעת אינה בנויה בפועל.
2. מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע - מגיש התכנית הינו בעל דירה ו/או זכויות בבניין וכך תכנון זמין מונה הדפסה 15
3. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימת הר"ן 14

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

מספר התכנית 101-1197755

**1.2 שטח התכנית** 0.624 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) (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



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

220174 קואורדינאטה X

631457 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב הר"ן 14 שכונת רחביה

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

ירושלים - כל תחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	הרן	ירושלים

שכונה רחביה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30039	לא מוסדר	חלק	163	

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**

ירושלים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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
30/01/2000		2430	4847	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5560 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5560 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>5560</u>
10/08/2015		7877	7090	תכנית זו מחליפה את תכנית 9988 בתחומה	החלפה	<u>9988</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 05 08/04/2024	עמוס גדרון	08/04/2024			רקע	בינוי
לא		13: 25 11/04/2024	אברהם ארנסטר	08/04/2024		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
הנדסאי	פרטי	זאב קצנלנבוגן (1)	2986182 5		בית שמש		11	058-3206777		zkarczk@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב חגואל 11 בית שמש.

**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
אדריכל	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417		שורש	(1)				amos@gidro narc.com
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	(2)				ernstmed@ne tvision.net.il

(1) כתובת: שורש.

(2) כתובת: חיים פזנר 23 ירושלים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 בניה בקומה ג' ותוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימת רח' הר"ן 14.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה ג', לשם הרחבת יח"ד הקיימת בה.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.

ג. קביעת בינוי לתוספת מבואה ליציאה לגג, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מס' קומות מ- 4 מעל קרקע ל- 5 קומות מעל קרקע.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.9 קביעת הוראות בגין חזית לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

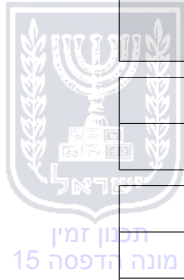
יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	624.16	100
סה"כ	624.16	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	624.16	100
סה"כ	624.16	100



## 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></p> <p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספת בניה בקומה ג' (מפלס +9.27), לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. תותר תוספת מבואת יציאה לגג במפלס +16.55, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p>
ב	<p><b>בינוי</b></p> <p>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>
ג	<p><b>בינוי</b></p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ד	<p><b>בינוי</b></p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ה	<p><b>בינוי</b></p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 9 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>
ו	<p><b>בינוי</b></p> <p>העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</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 לכלל הדיירים אל גג הבניין לצורך תיקון ואחזקה של המתקנים הנ"ל בתיאום מראש.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>קווי הבנין ומספר הקומות המירבי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התנכון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבנייה לא תותר באבן נסורה, תותר בנייה בהתאם</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>לדוגמת הקיים.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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, חתכים, חזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ואופן הסתרתן, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שצמודות ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>(3). תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>(4). מודגש בזאת כי לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף.</p> <p>(5). תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת חוות דעת מהנדס לאופן חיזוק הבניין.</p> <p>(6). תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ו (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 י (עצים לשימור).</p> <p>(7). תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא תיאום עם מחלקת השימור</p>
י	<p><b>שימור</b></p> <p>1. תוספת בניה לבניין תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>2. חזיתות שתי הקומות הראשונות של הבניין המסומנות בנספח הבינוי, נספח מס' 1 בקווים מקוטעים בצבע סגול, מיועדות לשימור.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבניין תשופצנה חזיתות אלו ויוסדרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות, הסדרת חווטים שונים וכדומה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>4. הגדר הקדמית (גדר אבן ומעליה פרט מסגרות ושער כניסה) של הבניין תשוחזר ע"פ המצב המקורי המשוער בגדר זו :</p> <p>1. יוסדרו כל תוספות הבניה שאינן מן הבניה המקורית וכן תשתיות חיצוניות כגון חווט חשמל, צינורות ניקוז וכדומה.</p> <p>2. גובה הגדר יוגבל ל 90 ס"מ ויימדד ממפלס הרחוב.</p> <p>3. לא תותר התקנת מערכות / תשתיות כלשהן על גבי הגדר הקידמית.</p>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים לשימור :</p>



מגורים ג'	4.1
<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 ההשקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>	
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>(1.) בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>(2.) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	יב



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט							
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	43	1249	156	1093	624	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15