

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1228485

תוספת קומה ותוספת בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד, ברח' חי טייב 64



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/SV4/1/1005312708/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת עוסקת בבניין קיים בשכונת הר נוף בירושלים.

הבניין נבנה לפי תב"ע 0966 ג', היתר 80/154.

בהיתר המקורי אושרו קומת כניסה/עמודים + 5 קומות מעל, הכוללות 14 דירות

בתכנית זו מוצעות תוספות שטחים בבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן וכן תוספת קומה על הגג (ו') לשם הרחבת יחידות הדיור שבקומה מתחת.

התרי בניה הקיימים בבניין:

80/154 מס' היתר 020565 היתר מקורי

89/372 מס' היתר 029664 הפיכת ח. הסקה למחסן ואיחוד 2 מחסנים.

89/372.1 מס' היתר 45010 תוספת 2 מרפסות

89/372.2 מס' היתר 53111 מרפסות+סגירה באלומיניום

89/372.3 מס' היתר 56868 סגירת מרפסת באבן והגדלת המרפסת שמעליה

89/372.4 מס' היתר 58432 מרפסת זיז קומה ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה ותוספת בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד, ברח' חי טייב 64

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

101-1228485

מספר התכנית

0.823 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

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) (א4), 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
קואורדינאטה X	216537
קואורדינאטה Y	632050

1.5.2 תיאור מקום

רחוב חי טייב 64 מצד אחד ורחוב אבן דנאן 17 מצד שני

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	הרב אבן דנן	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	59	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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>	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 966 ג' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 966 ג' ממשיכות לחול.	2658	11		18/09/1980
<u>מתאר/ 62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים, מלבד חלק ו' סעיף ו' 8א' המאפשר סגירת גזוזטראות שרות.	687	1587		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נפתלי פלינק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נפתלי פלינק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	05/05/2024	אסתר נעמי שולגר	14: 11 05/05/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/05/2024	מאיר לוי	09: 45 02/05/2024		לא

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 דב שטיינברג (1)			ירושלים	הרב אבן דנן	17	02-5734998		5734998@g mail.com
	פרטי	מיכלה חנה שטיינברג			ירושלים	הרב אבן דנן	17	02-5734998		5734998@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מס' דרכון 531251075.

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	נפתלי פלינק	83333		ירושלים	מורגנטאו הנרי	60	02-5714717		chorbarosh@ gmail.com
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	שד לוי אשכול (1)	2	02-5816818		medmlv@gm ail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	אסתר נעמי שולגסר	ה/41722		ירושלים	בראנד אהרון	10	02-5714717		5714717@gm ail.com

(1) כתובת: גבעת המבטר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

תוספות בניה בכל קומות הבניין ותוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות רח' חי טייב 64, הר נוף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

* קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות א', ב', ג', ד', ה' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן,

בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

* קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת כניסה לשם תוספת מחסנים, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

* קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה

בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מספר קומות מ 5 קומות מעל קומת עמודים קיימת ל 6 קומות מעל קומת עמודים קיימת.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2 בשינויים	823	100
סה"כ	823	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	820.61	100
סה"כ	820.61	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות כלליות</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>* תותרנה תוספות בנייה בקומה א' (מפלס +2.50), בקומה ב' (מפלס +5.56), ג' (מפלס +8.62) ד' (מפלס +11.68) ובקומה ה' (מפלס +14.74), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>* תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת דיור קיימות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>* תותר תוספת בניה בקומת כניסה (מפלס +0.00) לשם תוספת מחסנים בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>ב. 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>ג. קווי הבניין המרביים 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 המרבי בבניין יהיה 14 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ו. תותר סגירת גזוזטראות שירות לפי תכנית מתאר 62, חלק ו' סעיף ו' 8א'.</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>
ג	<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>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2) הגשת תכנון מפורט בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר, פרטי בנייה. 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</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4) תנאי למתן היתר בניה יהא שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית אשר עלולים להיפגע כתוצאה מהעבודות הבניה לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר. מודגש בזאת כי לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף.</p> <p>5) תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים בהתאם לתקנות (עקירת מעל 5 עצים) לאישור מחלקת גנות. מודגש בזאת כי לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף.</p> <p>6. 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 ב' (העתקת מתקנים על הגג) 4.1.2 ו' (עצים לעקירה ושימור).</p>
ה	<p>הריסות ופניוים</p> <p>הגדרות וחריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי נספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. 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. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה הועקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, בגודל ובגובה בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>3. 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 הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בקומת הקרקע הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' יח"ד המירבי יהא כמצויין בסעיף 4.1.2 א' שלעיל ובהתאם למסומן בנספח הבינוי נספח מס' 1. מודגש בזאת כי כל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>

מגורים ג'	4.1
2. מס' הקומות המירבי יהא כמצויין בנספח הבינוי נספח מס' 1. מודגש בזאת כי כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(2)	(2)	(2)	(1) 23.75	(1) 14	55	300	2470			520	1950	823	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים ג'	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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, להוציא שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי רק עבור הבינוי שמוצע להיבנות על גבי בינוי מוצע בקומה שמתחתיו. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
2	בניית התוספות בקומות ד', ה', ו' לכל יח"ד באופן עצמאי, ללא תלות אחת בשניה	

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23