

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1231257

תוספת בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יח"ד קיימות-רח' רבדים 23.

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/SV4/1/1005314698/310>

## דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

החלקה ממוקמת בשכונת ארנונה.  
על החלקה חלה תכנית מס' 3449 הקובעת 66% זכויות בניה.  
ע"פ תכנית מתאר 2000 המקום נקבע כ"אזור לא לציפוף" ולכן התוכנית מציעה תוספת זכויות להרחבת הדיירות הקיימות עד 50% מהזכויות הקיימות.  
המבנה כולל 4 יח"ד סה"כ.  
ל-2 יח"ד התחתונות התוכנית מציעה הכשרת בינוי של 2 חדרים לכל יח"ד בקומה 1-1.  
ליח"ד האמצעית מציעה הכשרת בינוי של מחסן בקומה 1-1.  
וליח"ד בקומה העליונה מכשירה סגירת מרפסות.  
מגישי התוכנית הם בעלי עניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יח"ד קיימות-רח' רבדים 23.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1231257	מספר התכנית	
0.606 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (14), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220815
	קואורדינאטה Y	628230

## 1.5.2 תיאור מקום

## 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	רבדים	23	

שכונה רחוב רבדים 23 בשכונת ארנונה, ירושלים

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30139	מוסדר	חלק	305	

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 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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>מתאר/ 62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1587		16/07/1959
<u>3449</u>	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3449 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית מס' 3449 ממשיכות לחול.	3248			15/09/1985



תכנון זמין  
הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי ענבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 54 08/07/2024	אלי ענבר	21/05/2024		1: 100	רקע	בינוי
לא		11: 32 14/06/2023	אברהם ארנסטר	23/05/2023		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	יאיר הריס			ירושלים	רבדים	23			yairharris@gmail.com
	פרטי	רינת הריס			ירושלים	רבדים	23			yairharris@gmail.com
	פרטי	ויקטוריה וייס בן סימון			ירושלים	רבדים	23			vickush1@gmail.com
	פרטי	רוחמה נגר (1)			ירושלים	רבדים	23			raminagar3@gmail.com
	פרטי	רחמים נגר (1)			ירושלים	רבדים	23			raminagar3@gmail.com
	פרטי	אסף קולקובסקי			ירושלים	רבדים	23			epsilona@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

**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
	עורך ראשי	אלי ענבר	73487	משרד עצמון זרגרי - אדריכלות וע	ירושלים	דרך בית לחם	101	02-6736612		atzmon.sa@g mail.com
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il
	אדריכל	אלי ענבר	73487		ירושלים	דרך בית לחם	101	02-6736612		zargari1@015 .net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 הבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות רח' רבדים 23.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות מרתף, קרקע, וראשונה, לשם הרחבת יחידות הדיוור הקיימות בהן בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות מרתף לשם תוספת מחסן, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

3. מודגש בזאת כי חלק מתוספות הבניה המוצעות בקומת המרתף הינן המרת שטח חניה מאושר בהיתר בניה מס' 026121 בתיק רישוי 85/268 משטח שירות לשטח עיקרי. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

4. תותר התקנת מקומות חניה חדשים (חניה מוצעת מס' 1 ו-2) כמסומן בנספח הבינוי, במקום שטח החניות שהומרו לשטח עיקרי.

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 חריגות בניה להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד
1	מגורים ב'

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	606	איזור מגורים 5 מיוחד
100	606	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	605.74	מגורים ב'
100	605.74	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומת מרתף (מפלס -2.85), בקומת קרקע (מפלס 0.00), ובקומה ראשונה (מפלס +6.12) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותר תוספת בניה בקומת מרתף (מפלס -2.12) לשם תוספת מחסן בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1) תאם לקיים בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי חלק מתוספות הבניה המוצעות בקומת המרתף (מפלס +0.20) הינן המרת שטח חניה מאושר בהיתר בניה מס' 85/268 משטח שירות לשטח עיקרי.</p> <p>הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>4. תותר התקנת מקומות חניה חדשים (חניה מוצעת מס' 1 ו- 2 כמסומן בנספח הבינוי) במקום שטח החניות שהומרו לשטח עיקרי.</p>
ב	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין 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 בבנין יהיה 4 יחידות דיור.</p> <p>ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ו	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין 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>
ז	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>



4.1	מגורים ב'
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט בקני"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 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 ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר הוראות סעיפים 4.1.1 ה' (רישם הערת אזהרה) 4.1.1 ח' (חניה).</p>
ח	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ט	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
י	<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>
יא	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המיביים יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע. מודגש בזאת כי כל סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</p> <p>2. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי יהיו כמסומן בנספח הבינוי נספח מס' 1. מודגש בזאת כי כל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב) 2002.</p>

מגורים ב'	4.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	1	3 (1)	741.33 (1)	4 (1)	34	122.38	741.33	101.13	100.64	44.71	494.85	605.74	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

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

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

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22