

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0527259

תוספות בניה לבנין קיים, רח' מנחת יצחק 6, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
21/01/2018

להפקיד את התכנית
25/03/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0257529, שם תכנית : תוספות בניה לבנין קיים, רח' מנחת יצחק 6, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 167 בגוש 30079, רחוב מנחת יצחק 6, שכונת קומונה בירושלים, הבנין הקיים הוא בן 6 קומות מעל קומת חניה, הקומה השישית בנויה רק על חלק מהגג ומצורפת לדירה בקומה מתחתיה.
- התב"ע התקפה במגרש היא 3813ג', יעוד המגרש הוא אזור מגורים 2 מיוחד.
- בחלקה בנויים 4 בנינים, מנחת יצחק 6,8,10,12, התכנית המוגשת הינה רק על הבנין במנחת יצחק 6.
- בתכנית זו מוצעת השלמת קומה שישית ותוספת קומה, מוצעות גם תוספות בחזיתות הבנין.
- מס' יח"ד המאושרות הם 15 יח"ד, 3 יח"ד בכל קומה.
- בתכנית זו מוצעות 2 יח"ד בקומה ה' ויח"ד נוספת בקומה ו', מוצע ביטול של יח"ד קיימת בקומה ד' ע"י איחוד.
- 2 יח"ד לדירה אחת, בסה"כ מוסיפה התכנית 2 יח"ד חדשות.
- התכנית אינה כוללת שטחי חניה קיימים, היות והחניה היא על כל שטח החלקה ומשמשת את 4 הבנינים שבחלקה.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין נבנה עפ"י היתר 95/499.3 בו אושרו 1486 מ"ר שטחים עיקריים, בשנת 1998 אושרה הגדלת קומת הגג ותוספת פרגולה בהיתר מס' 95/499.6 עם תוספת של כ-8 מ"ר בסה"כ 1494 מ"ר.
- החניה בקומת המסד נבנתה עפ"י היתר 95/499.1, ההיתר לחניה המשותפת ל-4 המבנים בחלקה הוא בנפרד מהמגורים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, קיימות תוספות ללא היתר ומסומנות להכשרה/הריסה בנספח הבינוי.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדרי'



תכנון זמין
הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות בניה לבנין קיים, רח' מנחת יצחק 6, ירושלים

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

101-0527259

מספר התכנית

1.037 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**
כן**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**
מחוזית**לפי סעיף בחוק**
ל"ר**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	219925
	קואורדינאטה Y	633610

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מנחת יצחק	6	

שכונה קומונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30079	מוסדר	חלק		167

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 7



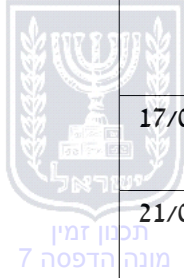
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/03/1996	2351	4392	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית 3813 ג'.	החלפה	ג / 3813
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות	26/02/2018	אוריה שוחט	26/02/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		23/05/2017	אוריה שוחט	23/05/2017	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

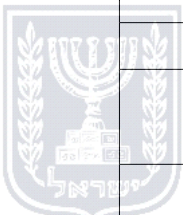


1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שרה פלוטשעניק			ירושלים	מנחת יצחק	6	02-5001999	02-5001999	

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				מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-6208300	02-6208300	
בעלים		יוסף רחלון			ירושלים	מנחת יצחק	6	02-5001099	02-5001099	
בעלים		שרה רחלון			ירושלים	מנחת יצחק	6	02-5001099	02-5001099	
בעלים		גינט פלוטשניק			ירושלים	מנחת יצחק	6	02-5001999	02-5001999	
בעלים		שרה פלוטשעניק			ירושלים	מנחת יצחק	6	02-5001999	02-5001999	
בעלים		טובי יונה רובינשטיין			ירושלים	מנחת יצחק	6	02-5740966	02-5740966	
בעלים		יהושע הופמן			ירושלים	מנחת יצחק	8	02-5002771	02-5002771	
בעלים		פייגי יהודית הופמן			ירושלים	מנחת יצחק	8	02-5002771	02-5002771	



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעקב גולדברג			ירושלים	מנחת יצחק	8	02-5378302	02-5378302	
בעלים		שולמית גולדברג			ירושלים	מנחת יצחק	8	02-5378302	02-5378302	
בעלים		בעריש רוזנברג			ירושלים	מנחת יצחק	8	02-5381277	02-5381277	
בעלים		אברהם אהרן יוסקוביץ			ירושלים	מנחת יצחק	8	02-5002088	02-5002088	
בעלים		גולדה זהבה יוסקוביץ			ירושלים	מנחת יצחק	8	02-5002088	02-5002088	
בעלים		נח נלסון שורץ			ירושלים	מנחת יצחק	8	02-5002088	02-5002088	
בעלים		דוד דב לבקוביץ			ירושלים	מנחת יצחק	8	02-5001615	02-5001615	
בעלים		חנה רבקה לבקוביץ			ירושלים	מנחת יצחק	8	02-5001615	02-5001615	
בעלים		חיים פורגס			ירושלים	מנחת יצחק	10	02-5821550	02-5821550	
בעלים		לביאה וגשל (פוליאצקי)			ירושלים	מנחת יצחק	12	02-5380451	02-5380451	
בעלים		בנחור ישראל הנסב			ירושלים	מנחת יצחק	12	02-5820334	02-5820334	
בעלים		שרה הנסב			ירושלים	מנחת יצחק	12	02-5820334	02-5820334	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	ciim@enativ.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 חלקית ותוספת קומה עבור יח"ד חדשות ושינויים בבנין הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ד'.

- קביעת בינוי להשלמת קומה חלקית ותוספת קומה עם יח"ד חדשות ושינויים בבנין הקיים, בהתאם לנספח הבינוי.

- תוספת 2 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל- 17 יח"ד.

- הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל-3181 מ"ר (מתוכם 2700 מ"ר שטחים עיקריים, ו-481 מ"ר שטחי שרות).

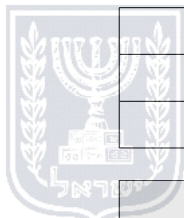
- הגדלת מס' הקומות מ-6 קומות מעל קומת מסד ל-7 קומות.

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	1,037	100
סה"כ	1,037	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	1,037.81		מגורים די
100	1,037.81	סה"כ	



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותר השלמת קומה ותוספת קומה עם יח"ד חדשות ושינויים בבנין הקיים.</p> <p>2. תותרנה תוספת 2 יח"ד חדשות, בסה"כ 17 יח"ד.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי ושני קוים ונקודה לקו בנין תחתי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</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>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 17 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ל-2 יח"ד חדשות המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>7. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>8. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות</p>



4.1	מגורים ד'
	תקן ישראלי ת"י 413.
ז	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ח	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ט	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התש"יח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יא	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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	מעל הכניסה הקובעת								
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שירות						עיקרי
167	1	(4) 7	(3) 20.79	16	17	48	(2) 306.7	(2) 3181	(1)	0	481	2700	1037	1	1	מגורים	מגורים ד'

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

הערה ברמת הטבלה:

יעוד מגורים ד' כולל שטחי חניה מאושרים בקומת המרתף

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהיתר 95/499.1 אושרו 2410.40 עבור כל הארבע בנינים, אין פירוט של כל בנין בנפרד.

(2) לא כולל שטחי חניה המשותפים לכמה בנינים.

(3) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני ויציאה לגג וחדר מכונות.

(4) לא כולל יציאה לגג.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. השלמת הקומה תבוצע בהינף אחד. 2. תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד. 3. התוספות בחזיתות הבנין יבוצעו בהינף אחד בכל עמודה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7