

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0834382

תוספת קומות ושטחים למבנה מגורים, רחוב ניקנור 32



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
23/04/2020

להפקיד את התכנית
15/10/2020

תאריך 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

מצב קיים :

בתחום חלקה 34 שבגוש 30122, חלה תכנית 101-0057596 המאפשרת בניוי מבנה מגורים בן 7 קומות על קרקעות, ובו 26 יח"ד.
כמו כן התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף תת-קרקעיות עבור לחניון, מחסנים וכד',

מצב מוצע :

התכנית החדשה מציעה תוספת שטחים בחלקה, לכדי 360% בניה על קרקעיים מירביים, ו-2 קומות על קרקעות.
כמו כן, התכנית מציעה תוספת שטחים וקומות תת-קרקעיות לשימוש חניות, מחסנים וכד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ושטחים למבנה מגורים, רחוב ניקנור 32

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0834382 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.002 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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

219228 קואורדינאטה X

629568 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ניקנור 32, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30122	מוסדר	חלק	34	

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 10



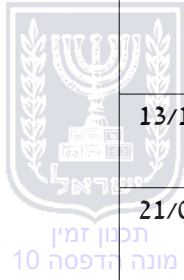
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0057596	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0057596	7124	323	13/10/2015
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב מולכו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב מולכו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 1 - תכניות, מחייב לעיניין קווי בניין, גובה מבנה, מספר קומות מירבי.	10: 49 16/07/2020	יואב מולכו	16/07/2020		1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח 2 - חזיתות וחתכים	12: 14 12/06/2020	יואב מולכו	12/06/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח 3 - תנועה וחניה	10: 54 16/07/2020	טל ארליך	16/07/2020	1		מנחה	דרכים וחניות
לא		11: 01 10/02/2020	מאיר לוי	31/12/2019	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	יעקב יחזקאלי			ירושלים	(1)	32	054-3203201		alon. 120@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ניקנור 32 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב יחזקאלי			ירושלים	ניקנור	32	054-3203201		alon. 120@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעקב יחזקאלי			ירושלים	ניקנור	32	054-3203201		alon. 120@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב מולכו		י. מולכו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	0774180012		yoav@molho .co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תחבורה	טל ארליך	118569		גבעון החדשה	גבעון החדשה	315	02-5363348		erlich.tal.eng@gmail.com
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	שד לוי אשכול	2	02-5816818		



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 שטחים על קרקעיים ושטחים תת-קרקעיים, תוספת קומות על קרקעיות וקומות תת קרקעיות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
2. קביעת בינוי להקמת תוספת בניה.
3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה על קרקעית ולבניה תת קרקעית.
4. קביעת שטחי הבניה בהיקף של 360 אחוזי בנייה על קרקעי מירביים מעל מפלס כניסה קובעת 0.00 שבנספחי בינוי 1-2.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	28	2.79
מגורים ד'	977	97.21
סה"כ	1,005	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	28.47	2.84
מגורים ד'	973.97	97.16
סה"כ	1,002.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. יותר שימוש בחומרי בניה אחרים כגון: בטון, טיח, זכוכית, פלדה, פח אלומיניום וכד'. 2. תותר הקמת תוספות בנייה ובנייה חדשה בהתאם לנספחי הבינוי מספר 1-2. 3. לא תותר הצבת אלמנטים טכניים ע"ג החזיתות החיצוניות, יש למקם אלמנטים אלה בגגות המבנה, או במקומות הייעודיים שיצוינו בהגשה להיתר. 4. תותר הצבת שעוני מים ופילרים רק בחזיתות הניצבות לרחוב. 5. פתרון אצירת אשפה יהיה בתחום המגרש, וע"פ עקרונות אגף התברואה-עיריית י-ם כמופיע בנספחי הבינוי. 6. גובה הגדרות הבנויות לכיוון הרחוב, לא יעלה על 120 ס"מ. 7. שטחן של לפחות 30 אחוז מהדירות בבנין יהיה עד 85 מ"ר (שטח עיקרי ומרחב מוגן).
ב	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מוסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון. 2. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים. 3. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970. 4. אתרי ההתארגנות והשהייה של צמ"ה, עובדים וחניונים יגודרו על פי הנחיות היחידה העירונית על מנת להבטיח מפני פגיעה בסביבה. 5. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. 6. כל המערכות האלקטרו-מכאניות הגדולות יהיו בתת הקרקע. 7. תנאי היתר בניה יהיה הכנת חו"ד סביבתית בדבר צמצום מטרדי רעש ואבק מעבודות ההריסה, חפירה והקמת הבנין החדש, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. 8. ינתן פתרון לאוורור קומות החניון התת-קרקעיות. 9. קירוי הרמפה היורדת למרתפי החניה, יורחב ככל הניתן מבלי לפגוע בגישת כלי רכב לחניון, חסימת חלונות בחזיתות שבמפלסים שמעל למפלס הקרקע וכד'.
ג	<p>זרכים תנועה ו/או חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב המדרכה לאורך רחוב ניקנור יהיה כ-3 מ', ע"פ עקרונות המופיעים בנספחי הבינוי והתנועה. 2. הסדרי התנועה והחניה, לרבות החניון התת קרקעי יהיו על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ועל פי מידות תקניות, לרבות תכנון הרמפות, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, מערך החניה ומספר מקומות החנייה.



4.1	מגורים ד'
ד	<p>גגות</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לגג תוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. תותר הקמת חדר מכוונות ו/או חדר יציאה לגג, ע"פ עקרונות נספח בינוי 2-1.</p>
ה	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי בניין המפורטים בתשרית מחייבים, וכל סטייה מכך תהווה סטיה ניכרת</p> <p>2. מספר הקומות בבניין כמפורט בטבלה 5, והינו מחייב, וכל סטייה מכך תהווה סטיה ניכרת</p> <p>3. שלביות הביצוע במפורטת בסעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטייה מכך תהווה סטיה ניכרת</p> <p>4. תותר הצבת שעוני מים ופילרים רק בחזיתות הניצבות לרחוב</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט</p> <p>2. תותר חריגה מקווי הבנין של עד ל-1 מ', עבור גגוני הצללה בנויים ע"ג הקירות החיצוניים</p> <p>3. תותר חריגה מקווי הבנין עבור הקמת אלמנטים קלים להצללה, חדר אשפה, מתקני גז וכד'</p>
ט	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק התכנון והבנייה, ע"פ תיאום מול כיבוי-אש כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>2. חדר מדרגות מוגן בבניין גבוהה או רב קומות יגיע לגג הבנין, ע"פ תיאום מול כיבוי-אש.</p> <p>3. בשלב קבלת היתר הבניה יש להמציא תכניות לאישור מכבי-אש.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>שתילת 3 עצים בוגרים לאורך המדרכה בתיאום עם אגף שפי"ע</p>

4.1	מגורים ד'
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 3. תאום עם חברת החשמל. 4. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה. 5. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר. 6. תיאום עם רשות העתיקות. 7. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצא. 8. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתוך המגרש. 9. תאום הבקשה עם רשות הכבאות. 10. תיאום הבקשה עם המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים.
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>תכנון המתחם כולו ייעשה תוך מתן דגש להעברת מי נגר (כולל ממשטחים מבונים כגון גגות ומרפסות) לשטחים מגוננים בתחום המתחם, ולשטחים פתוחים מחוצה לו, בתיאום עם מח' איכות הסביבה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום התכנית, או שיוקמו פתרונות הנדסיים למטרה זו.</p>
יג	<p>גמישות לתכנית</p> <p>תותר גמישות של עד 1.50 מ' מהגובה המירבי המופיע בטבלה 5</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4) 700	3	5	4	4	9	(3) 29.25	(2) 34	85	3500		(1) 562) 2955.2 (1	977	1	מגורים ד'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להשתמש בשטח שנקבע כעיקרי, לטובת שטחי שירות.
- (2) תותר חריגה ממספר זה.
- (3) מעל מפלס זה תותר הקמת חדר מכונית/חדר יציאה לגג וכן מעקה תקני בנוי/מסתור מערכות בנוי.
- (4) לרבות שטחי גינות וחצרות מקורות תחת מרפסות הקומות העליונות.

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

ללא הגבלה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10