

1014263

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0170514**

**שינוי בינוי בתב"ע 12481, ושינוי מס' יחידות הדיור ברח' ניסים בכר 31**

מחוז **ירושלים**

מרחב תכנון מקומי **ירושלים**

סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**

ועדה מקומית **ירושלים**  
 אישור תכנית מס' **101-0170514**  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התבנית  
 בשיבת מס' **101** ביום **27/05/2015**  
 מהנדס העיר **יוסף גורן**

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתא שטח בשכונת זיכרון יוסף, בשטח של 180 מ"ר הנמצא בחזית רחוב ניסים בכר. כיום בנוי על החלקה מבנה רעוע ששימש בעבר כבית כנסת. המבנה הקיים אינו מיועד לשימור. לחלקה אושרה תב"ע 12481 שפורסמה למתן תוקף ב 16.9.10. התכנית כללה בית כנסת וחנות בקומת קרקע, מחסנים בקומת מרתף ומפלס תחתון של דירת מגורים. בקומות א' ו-ב' תוכננו שתי יחידות דיור. לאחת היחידות השימוש למגורים בחלק מחלל גג הרעפים. ליחידה השנייה הייתה תוספת בקומת מרתף. אושרה בניית בנין חדש של 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים, בתיק בנין 11/357 ב 14.7.11. עתה מבוקש שינוי במספר היחידות ובבינוי ללא חריגה מקווי הבניין, הגובה ושטחי הבניה. נוספו מרפסות בחזית רחוב ניסים בכר וכן מרפסות גג. במקום 2 יחידות מבוקשות 7 יחידות דיור קטנות להשכרה ששטחן בין 30-34 מ"ר. במקום ממ"דים מתוכנן מקלט. עבירות בניה:

אין עבירות בניה בתא שטח.

הליכים משפטיים:

אין הליכים משפטיים במגרש נשוא התכנית

מגיש התכנית הינו אחד מבעלי הקרקע רפאל סטיינדלר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית שינוי בינוי בתב"ע 12481, ושינוי מס' יחידות הדיור ברח' ניסים בכר 31

מספר התכנית 101-0170514

1.2 שטח התכנית 0.13 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8

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

220025 קואורדינאטה X

632400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בניין בחזית רחוב ניסים בכר בשכונת זכרון יוסף.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בכר ניסים	31	

שכונה בכר ניסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30044	לא מוסדר	חלק	206	
30045	לא מוסדר	חלק		249

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12481	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12481 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12481 ממשיכות לחול.	6135	19	16/09/2010
4579 ✓	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4579 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4579 ממשיכות לחול.	4745	2942	28/04/1999
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1586	16/07/1959

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק שפירא				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יצחק שפירא			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:100		25/05/2015	רות ביקסון		27/05/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		27/05/2015	יצחק שפירא		27/05/2015		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	רפאל סטיינדלר			ירושלים	מולכו	1	02-5634433	02-5634433	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מיקלה סטיינדלר			ירושלים	מולכו	1	02-5634433	02-5634433	
בעלים	רפאל סטיינדלר			ירושלים	מולכו	1	02-5634433	02-5634433	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רות ביקסון	7687		ירושלים	רבדים	13	02-6785341	02-6790626	bicksonruth@gmail.com
	עורך ראשי	יצחק שפירא	11534		הזורעים	(1)		04-6733403	04-6733403	liad.arc1@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad.co.il

(1) כתובת: ד.נ.גליל תחתון מושב הזורעים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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

שינוי בינוי בתב"ע 12481 ע"י הוספת 5 יחיד קטנות, ושינויים פנימיים, הוספת מרפסות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים ד 1 לאזור מגורים.

2.2.2 שינוי הבינוי המאושר בתכנית מס' 12481 ע"י שינויים בתכנון הפנימי של הבניין, תוך הוספת 5 יחידות דיור חדשות והוספת מרפסות, הכול בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 הגדלת מס' יחידות הדיור המרבי מ-2 יחיד ל-7 יחיד.

2.2.4 התרת חלוקה מחדש של שטחי הבניה המאושרים, תוך המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המאושרים.

2.2.5 שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.18
------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	295.25		-42.98	338.23	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	101
חזית מסחרית	מגורים	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	101
קו בנין עילי	מגורים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

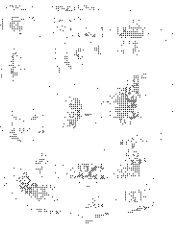
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	26.46	14.71
מגורים ד 1	153.46	85.29
סה"כ	179.92	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26.39	14.65
מגורים	153.77	85.35
סה"כ	180.17	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם למאושר בתכנית 12481
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. יותר שינוי בהוראות בינוי שנקבעו בתכנית 12481 ע"י חלוקה חדשה של יחידות הדיור שאושרו, ללא שינוי במעטפת החיצונית של הבניין (למעט תוספות מרפסות חדשות) כך שבבניין יהיו 7 יח"ד חדשות במקום 2 יח"ד שאושרו בתכנית 12481</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 מי-בי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים לתוספת המוצעת יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 7 יחידות דיור. 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 ובניה בשטח.</p> <p>ו. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב עפ"י התקן, עבור הבניין שיוקם במגרש הבניה ברח' ניסים בכר (גוש מס' 30044 חלקה 206) יוכשרו ויתוקנו בפועל קודם הקמתו של הבניין בד בבד עם הקמתו, בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. מקומות החניה האמורים בסעיף א'. לעיל יבוצעו בחניון הציבורי שמיקומו יקבע עם אגף התושיה.(להלן: החניון הציבורי).</p> <p>3. החניון הציבורי יהא פתוח לשימוש הציבורי הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>4. בעלי הקרקע הידועה כחלקה 206 בגוש 30044 אשר ברח' ניסים בכר מס' 31, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור הבניין שיוקם במגרש הבניה. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.</p> <p>ז. כל יתר הוראות תכנית 12481 שלא שונו במסגרת תכנית 170514, זו, ממשיכות לחול.</p> <p>ח. מודגש בזאת כי עומק מרפסות הזיז מעל המדרכה לא יעלה על שליש מרוחב המדרכה.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך, ומתקנים הנוגעים לדרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. תוואי דרך מאושרת והרחבתה יהיו כמצויין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תותר בניית מרפסות זיז מעל מפלס רדרך בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ד. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים הגובלות בתכנית,</p>

4.2	<b>דרך מאושרת</b>
	לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המחוזי.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (% מתא שטח)			תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(1)	7	61.12	75.98	34	63.68	256.02			180 מ"ר	1	מגורים

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:

- סה"כ שטחי בניה מאושרים עפ"י תכנית 12481 446.80 מ"ר (עיקרי + שרות).

- תכנית זו אינה באה לגרוע מסה"כ שטחי הבניה המאושרים בתכנית 12481.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.</p>
<b>6.2</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 ובכפוף לכל דין.</p>
<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בכני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בן היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תיאום 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. חיזוק מבנים - תמ"א 38:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה, יהא שיקום ופיתוח מדרכה וכביש ברח' ניסים בכר אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה. הפיתוח יכלול נטיעות עצים סביב המתחם כולל מערכת השקיה. כמו כן יחויב מגיש התכנית בהגשת סקר ונספח עצים, עפ"י הנחיות פקיד היערות כל האמור לעיל לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 (הרישום הערת אזהרה), 4.1.2 ו (חניה), 4.2 (דרכים).</p>

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנה קיים	יש לוודא כי לא מצוי אזבסט במבנה הקיים. במידה ויש חובה על היזם להשתמש בפינוי מבוקר באישור המחלקה לאיכות הסביבה.
2	הקמת בניין חדש	הבניין יבנה בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע- 3 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: רפאל סטיינדלר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מיקלה סטיינדלר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רפאל סטיינדלר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם: יצחק שפירא שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		עורך ראשי	חתימה: יצחק שפירא אדריכל ליעד אדריכלים מ.ר. 115843
עורך התכנית	שם: רות ביקסון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		עורך ראשי	חתימה: רות ביקסון - אדריכלית מ.ר. 7487 רבדים 13 ירושלים 006328504 ע.מ. 48.15