

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0353813

תוספת קומה לבנין קיים ברחוב ניסן בק 22 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0353813
תאור התוכנית והרקע להגשתה:

הבניין המדובר נבנה ב-2006,

בשנת 1977 הוצאה תכנית מתאר שכונתית מס' 1138
בשנת 1985 הוצאה תכנית מתאר נוספת שמספרה 3379 המגדירה את אזור המגורים הקיים לאזור מגורים 2
מיוחד,
בשנת 2005 הוצאה תכנית מפורטת שמספרה 8220א הקובעת בינוי לבנין חדש בן 3 קומות מעל מחסן,

בהמשך הוצאו היתרי בניה:

תיק מס' 2004/0840.00 הכולל עבודות הריסה,
תיק מס' 2004/0840.01 הכולל בניה חדשה לבנין חדש,

כעת מבקש בעל הזכות בנכס תוספת יח"ד אחת בקומה חדשה כתוספת לבנין הקיים,
וכן מבוקשות מספר מרפסות סוכה עבור הקומות הקיימות, ותוספת מעלית.
כמתואר בנספח בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה לבנין קיים ברחוב ניסן בק 22 ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0353813

שטח התכנית 1.2
0.228 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 220745
 קואורדינאטה Y 633710

1.5.2 תיאור מקום

רח' ניסן בק 22, שכונת מחניים, ירושלים.

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	בק	22	

שכונה מחניים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30104	מוסדר	חלק	18	
30105	מוסדר	חלק		69, 122

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 20



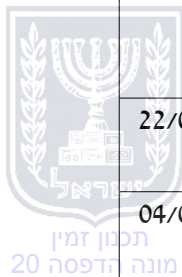
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1138	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1138.	2322	1	22/05/1977
א /1138	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א /1138.	2792		04/03/1982
3379	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3379.	3237		11/08/1985
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
ב /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
א /8220	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית א /8220. הוראות תכנית א /8220 תחולנה על תכנית זו.	5388	2324	05/04/2005



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	נספח בינוי. מחייב לעניין גובה המבנה, מסי קומות וקווי בנין.	14: 10 19/05/2019	אוריה שוחט	18/01/2018	2		מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 56 17/01/2018	אברהם ארנסטר	17/01/2018	1	1: 250	רקע	תשריט התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	סולימן חנסוב			ירושלים	(1)		052-6999332		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ניסן בק 22.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים	סולימן חנסוב			ירושלים	(1)	22	052-6999332		

(1) כתובת: ניסן בק 22.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוחט	101729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2117890		2117890@gmail.com
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	(1)	47			ernstmed@013net.net

(1) כתובת: השישה עשר 47.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 קומה ויח"ד לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן:
2. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם תוספת יח"ד אחת חדשה, בהתאם לנספח בינוי.
3. קביעת קווי בנין עיליים חדשים למרפסות.
4. הגדלת שטחי בניה.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 3 יח"ד ל- 4 יח"ד.
6. הגדלת מספר קומות מ- 3 ל- 4 קומות, מעל מחסנים.
7. קביעת השימושים בשטח למגורים.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת בינוי לשם תוספת מעלית.
11. קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת.
12. קביעת הוראות לתוספת מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חדשה או הרחבה	14.23	5.80
מגורים מיוחד	231.24	94.20
סה"כ	245.47	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14.23	5.80
מגורים ד'	231.24	94.21
סה"כ	245.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



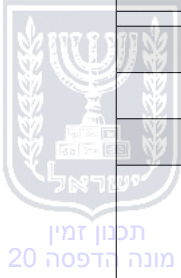
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי וקווי בניין מרביים.</p> <p>ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. וקווי הבניין המרביים עבור מרפסות יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום לבניה עלילית.</p> <p>ג. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</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. תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>ד. לא תותר הבלטת המעלית המוצעת מעבר לגג הרעפים.</p> <p>ה. גובה הגדר הבנויה בגבול החלקה הדרומי לא יעלה על 1.2 מ' ביחס לפני הכביש הסמוך בכל נקודה ונקודה. חיפוי הגדר יעשה באבן ובסיתות זהים לקיים.</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1, הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ד	עיצוב אדריכלי



4.1	מגורים ד'
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול האבן הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<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 לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין 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 וחימוניות 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>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.</p> <p>4. חיזוק מבנים תמ"א 38:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>ג. מעל הדרך המאושרת יבנו מרפסות לטובת הדיירים כמתואר בנספח הבינוי.</p>

דרך מאושרת	4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	(1) 13.26	4	70	775	90	55	62	568	228	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מדלפות הגג הוא +11.50 מעל מפלס 0.00 שהוא 0.770.50.

מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד מפלס +13.26..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 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.

6.2

פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת יחידת דיור אחת בקומה חדשה	הבניה תבוצע בהינף אחד.
2	תוספת מעלית	הבניה תבוצע בהינף אחד.
3	תוספת מרפסות סוכה לקומות הקיימות.	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל חזית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20