

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/10/2019

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

24/02/2020

תכנית מס' 101-0752923

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

הרחבות ותוספת קומה ברחוב ניסן בק 24, ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מחוז

ירושלים

סוג תכנית

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/07/2020

לאשר את התוכנית

13/08/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

תכנית 3379 מגדירה את אזור המגורים הקיים לאזור מגורים 2 מיוחד.

בחלקה מוגש היתר שמספרו 2018/370, בהיתר מבוקש מבנה חדש בן 2 קומות וקומת גג רעפים בשימוש, מעל קומת מרתף.

כעת מבוקש תוספת יח"ד אחת בקומה חדשה, תוספת קומת מחסנים תת קרקעית, הרחבה בחזית לדירות המאושרות בהיתר וכן תוספת מרפסות.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.

אין עבירות בנייה ו/או הליכים משפטיים בשטח.



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

הרחבות ותוספת קומה ברחוב ניסן בק 24, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0752923

מספר התכנית

0.152 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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 220735

קואורדינאטה Y 633740

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ניסן בק 24, 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	24	

שכונה מחניים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30104	מוסדר	חלק	17	

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



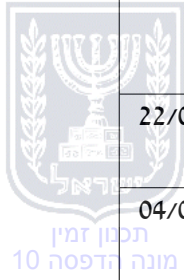
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



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
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
ב /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית הוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
מק/ 5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 14 12/02/2020	יצחק שפירא	06/02/2020		1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 46 28/05/2019	ראובן אלסטר	07/03/2019		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	יהושע לנדאו			ירושלים	בר אילן	27	02-6455391		office@baje.co.il
	פרטי	יחיאל מנחם דוד סגל			ירושלים	מחניים	6	02-6455391		ys@baje.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על קניין כלשהו בקרקע הכלולה בתכנית זו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343		הזורעים	(1)		02-5327389		panet@017.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522596		meimad@meimad-sur.co.il
	הנדסאי	איטה בר חיים	51896	איטה בר חיים	ירושלים	האדמו"ר מרז'ין	22	02-6799296		Ittabch@gmail.com

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

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

הרחבות ותוספת קומה ברחוב ניסן בק 24, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע משטח מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ד'.

2. הגדלת שטחי בנייה.

3. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי להרחבת יחידות דיור קיימות.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה מעל 3 קומות על קרקעיות מאושרות לשם תוספת יח"ד חדשה אחת.

ג. קביעת בינוי לתוספת קומה תת קרקעית נוספת לשם תוספת קומת מחסנים.

ד. הגדלת מספר יחידות הדיור.

ה. קביעת קווי בניין.

4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	152	100
סה"כ	152	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	150.98	100
סה"כ	150.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יחידת דיור חדשה.</p> <p>ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות בלבד ומסומן בתשריט בקו נקודתיים בצבע תכלת.</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.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>3. מתקנים טכניים וחדר מכונות למעלית ישולבו בתוך חלל הגג ולא תותר חריגה מעבר למעטפת גג הרעפים.</p> <p>ד. גובה הגדרות כלפי הדרך והשצ"פ לא יעלו על 1.2 מטרים.</p> <p>ה. לא יותרו מרפסות הבולטות לכיוון השטח הציבורי הפתוח.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. גובה המדלפות לא יחרוג מ 782.60 מעל פני הים, וזווית השיפוע לא תעלה על 30 מעלות. כל סטייה מגובה זה יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול האבן הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<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 בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, 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>
ו	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	11.7 (3)	4	78.5	473 (2)	710.33 (1)	136.6	73.34	83.01	359.87	150.98	1	מגורים ד'	מגורים ד'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
57.51 (5)	4 (4)	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לרבות שטחי חניה, שטחים מוגנים ושטחי מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח עיקרי עבור מרפסות.
- (2) לא כולל שטחים עיקריים למרפסות.
- (3) גובה מדלפות הגג יהיו 782.6, מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רכס מקביל לרחוב. זווית השיפוע לא תעלה על 30 מעלות. מתקנים טכניים וחדר מכונותלמעלית ישולבו בתוך חלל הגג ולא תותר חריגה מעבר למעטפת גג הרעפים..
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) מתוכן 12.73 מ"ר מרפסות לא מקורות. 15.98 מ"ר מרפסות מקורות. 28.80 מרפסת גג..



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

ניהול מי נגר

1. בשטח תא שטח מספר 1 יוותרו לפחות 25% מהשטח הפנוי הפתוח כשטחים חדירי מים במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. מי הנגר יופנו לשצ"פ הסמוך תוך מתן פתרונות טכניים לחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.

6.3

פסולת בניין

שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד 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	הרחבות בחזית ותוספת מרפסות	הבניה תבוצע בהינף אחד
2	תוספת קומה חדשה	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 7 שנים.