

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0781583

תיקון הוראות הנוגעות לשלבויות ביצוע שנקבעו בתכנית 119230

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הבניין ממוקם בגוש 30712 חלקה 19, ברחוב נלסון גליק 5,3,1 בשכונת רמות ירושלים.  
התב"ע התקפה היום היא 101-119230, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים ג'.  
בתכנית זו מבקש דייר בבנין לשנות את שלבי שלבויות הביצוע שאושרו בתכנית 101-1109230.  
מבניה בהינף אחד בכל הקומות כולל קומת מרתף -שכל מרתף יהיה רשאי לבנות ללא כל תלות בשכנים אחרים.

כיון שלשכנים שקיבלו אופציה להרחבה אין אפשרות לבקש זאת היות והם תלויים בעוד עשרות שכנים,  
ואם בגלל חוסר תקציב, או בגלל שהבניה כבר בוצעה ולא רואים צורך לבקש זאת מה שמונע שימוש בתכנית.  
לכן אנו מבקשים לשנות את שלבי הביצוע בקומת מרתף בלבד, על מנת שלפחות חלק מהדיירים יוכלו לממש את  
התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תיקון הוראות הנוגעות לשלבויות ביצוע שנקבעו בתכנית

119230

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0781583

מספר התכנית

1.417 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (5)

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

218516 קואורדינאטה X

635555 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב נלסון גליק 1,3,5, שכונת רמות, 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 רחוב נלסון גליק 1,3,5 שכונת רמות, ירושלים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30712	מוסדר	חלק	19	

**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 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/2015	8369	7103	תכנית זו משנה את תכנית מס' 119230 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 119230 ממשיכים לחול.	שינוי	101-0119230



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז ניסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז ניסן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 26 23/05/2021	שוורץ מיכאל	18/05/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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
בעלים	פרטי	מיכאל צקבאשוילי			ירושלים	גליק נלסון (1)	3	072-2121107		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב נלסון גליק 3, ירושלים.

**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		אלעד אברהם			ירושלים	(1)	5	072-2121107		
בעלים		שירה אברהם			ירושלים	(1)	5	072-2121107		
בעלים		יוסף ביטון			ירושלים	(2)	1	072-2121107		
בעלים		שמחה ביטון			ירושלים	(2)	1	072-2121107		
בעלים		גלעד בן דוד			ירושלים	(3)	3	072-2121107		
בעלים		כרמית בן דוד			ירושלים	(3)	3	072-2121107		
בעלים		דניאל גבאי			ירושלים	(3)	3	072-2121107		
בעלים		נהית גבאי			ירושלים	(3)	3	072-2121107		
בעלים		אסתר גביון			ירושלים	(1)	5	072-2121107		
בעלים		מאיר גביון			ירושלים	(1)	5	072-2121107		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בנימין דוידיאן			ירושלים	(3)	3	072-2121107		
בעלים		פנינה דוידיאן			ירושלים	(3)	3	072-2121107		
בעלים		אנגילה חיימוב			ירושלים	(2)	1	072-2121107		
בעלים		מרדכי חיימוב			ירושלים	(2)	1	072-2121107		
בעלים		אליהו חכם			ירושלים	(2)	1	072-2121107		
בעלים		רוית חכם			ירושלים	(2)	1	072-2121107		
בעלים		זיוה חן			ירושלים	(1)	5	072-2121107		
בעלים		סמי חן			ירושלים	(1)	5	072-2121107		
בעלים		נאור טהל			ירושלים	(3)	3	072-2121107		
בעלים		(לאוניד) ישראל יבילביץ			ירושלים	(1)	5	072-2121107		
בעלים		רימה יבילביץ			ירושלים	(1)	5	072-2121107		
בעלים		ערן משה יעקובוביץ			ירושלים	(2)	1	072-2121107		
בעלים		שרה דינה יעקובוביץ			ירושלים	(2)	1	072-2121107		
בעלים		ליאור אליעזר מנדלוביץ			ירושלים	(1)	5	072-2121107		
בעלים		מרים מנדלוביץ			ירושלים	(1)	5	072-2121107		
בעלים		אנליה צוקר			ירושלים	(3)	3	072-2121107		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רונון צוקר				ירושלים	(3)	3	072-2121107		
בעלים	ללה צקבאשוילי				ירושלים	(3)	3	072-2121107		
בעלים	מיכאל צקבאשוילי				ירושלים	(3)	3	072-2121107		
בעלים	אברהם רבין				ירושלים	(2)	1	072-2121107		
בעלים	יוכבד רבין				ירושלים	(2)	1	072-2121107		
בעלים	רחל שבתאי				ירושלים	(2)	1	072-2121107		
בעלים	יאיר שראל				ירושלים	(1)	5	072-2121107		
בעלים	שרה שראל				ירושלים	(1)	5	072-2121107		

(1) כתובת: רחוב נלסון גליק 5, ירושלים.

(2) כתובת: רחוב נלסון גליק 1, ירושלים.

(3) כתובת: רחוב נלסון גליק 3, ירושלים.

**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	ארז ניסן	2629849	ניסן אדריכלים	מבשרת ציון	(1)	39			nissan.architectes@gmail.com
מודד	מודד	שוורץ מיכאל	1048	שוורץ מיכאל- מודד מוסמך	ירושלים	טהון (2)	14	02-6413002	02-6483683	office@botti.co.il

(1) כתובת: הזמיר 39 מבשרת ציון.

(2) כתובת: רחוב טהון 14 קרית יובל ירושלים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תיקון הוראות הנוגעות לשלבויות ביצוע שנקבעו בתכנית 119230.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי שלבויות ביצוע שנקבעה בתכנית 119230 עבור קומת המרתף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,416.76	100
סה"כ	1,416.76	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,416.76	100
סה"כ	1,416.76	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
סטיה ניכרת	א
יותר שינוי בשלבויות הביצוע שנקבעה לגבי קומת המרתף בסעיף 7.1 בהוראות התכנית 119230 וקביעת שלבי ביצוע חדשים בהתאם למפורט בסעיף 7.1 בתכנית 781583, זו.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	ב
במקום סעיף 4.1.2 בתכנית 119230 יבוא הסעיף הבא: היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413	
תנאים למתן היתרי בניה	ג
לסעיף 4.1.4 י"א בהוראות התכנית 119230 יתווסף הסעיף הבא: תנאי להיתר יהא הצגת תכנית פיתוח לחצר אשר בה מתבצעת הבניה מעבר לקונטור הבניין הקיים והתאמתה למפלסים הקיימים, תנאי לטופס אכלוס יהא ביצוע הפיתוח בפועל.	
הנחיות מיוחדות	ד
מודגש בזאת כי כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 119230 ושלא שונו במסגרת תכנית 781583 ממשיכות לחול ללא שינוי.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות****7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה המוצעות בכל בניין (ברחוב נלסון גליק 1 או 3 או 5) בכל הקומות: הקרקע, א' וב' תיבננה בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים מעל הקרקע.
2	תוספות הבניה המוצעות במפלס המרתף (-2.50 ו- -2.80) בכל בניין (ברחוב נלסון גליק 1 או 3 או 5) תיבננה כל יח"ד בנפרד ללא תלות ביח"ד במפלס המרתף.	תוספות הבניה המוצעות במפלס קומת המרתף (-2.50 ו- -2.80) תיבננה בנפרד לתוספות הבניה המוצעות בשאר הקומות.
3	תוספת הבניה המוצעות במפלס +8.40 בכל בניין (ברח' נלסון גליק 1 או 3 או 5) תיבננה בהינף אחד בלבד.	תוספות הבנייה המוצעות במפלס +8.40 תיבננה בנפרד לתוספות הבניה המוצעות בשאר הקומות.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 15 שנים מיום אישורה.