

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0256131

הרחבות יח"ד דיור קיימות ברחוב נקדימון 2/שכ' גוננים/ירושלים

ירושלים

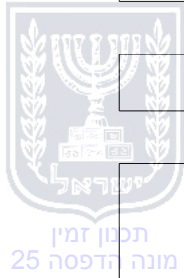
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

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

תיאור המקום :

התכנית מוצעת בשכונת גונן בירושלים רח' נקדימון 2
שטח התוכנית הינו 0.654 ד'.
הבניין הינו בן 3 קומות מעל לכניסה הקובעת.
הבניין כולל 10 יח"ד קיימות מאושרות.

רקע תכנוני לתכנית :

במקום חלה תכנית 2920 א' הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד.
תוכנית מתאר 2000 קובעת אזור מגורים לשימור לפי תכניות מפורטות.

התוכנית מציעה :

תוספות בניה כמפורט להלן :

- א. בקומת קרקע (מפלס 0.00). בקומה א' (מפלס 2.80), ובקומה ב' (מפלס 6.10), לשם הרחבת דיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יחידות דיור מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.
- ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצסע אדום.
- ד. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו 1034.25 מ"ר.
- ה. מספר יחידות הדיור המירבי יהיה עשר יחידות דיור.
- ו. שינוי קווי הבניין עבור הרחבת מרפסות לדירה 9, מדרגות לעליה לקומות א' ו-ב', ומדרגות ירידה לקומת קרקע,
- ז. שינוי בחזיתות.
- ח. שינוי קווי הבניין בחזית צפון מזרח בעקבות גרם מדרגות שלא נבנה בפועל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית הרחבות יח"ד דיור קיימות ברחוב נקדימון 2/שכ' גוננים/ירושלים
-----------------------------------	---

מספר התכנית	101-0256131
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	0.654 דונם
-----------------------	------------

1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
-------------------------	---------------------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
---	--------

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)
----------------------	--

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

קואורדינאטה X 219862

קואורדינאטה Y 629707

1.5.2 תיאור מקום שכונת גונן.**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	נקדימון	2	

שכונה גונן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30005	מוסדר	חלק	214	

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

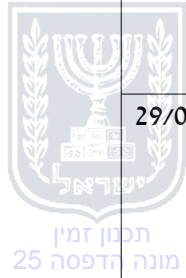
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א / 2920	2, 1

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	פרק	תאריך
2920 / א	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2920 א' בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 2920 א' ממשיכות לחול.	4526	3642		29/05/1997
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית המתאר לירושלים	687	1586		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דן יזרעאלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן יזרעאלי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה			19/01/2022	דן יזרעאלי	13: 34 19/01/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/08/2021	מיכאל שוורץ	10: 54 21/12/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	שלמה יששכר			ירושלים	דוסתאי	7	02-5636984		shlomoy@customs.mof.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה יששכר			ירושלים	דוסתאי	7	02-5636984		shlomoy@customs.mof.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן יזרעאלי	8460		ירושלים	שלומציון	31	02-6231323		danizraelly@gmail.com
מר	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	(1)	4	08-6247470		office@botti.co.il

(1) כתובת: השונית 4 אשקלון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הרחבת יח"ד קיימות ברח' נקדימון 2

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א', ו- ב' לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	654	100
סה"כ	654	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	654.48	100
סה"כ	654.48	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 0.00), בקומה א' (מפלס 2.80) ובקומה ב' (מפלס 6.10) לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובתאם לקיים בשטח. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה עשר יחידות דיור. מודגש 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 בניה בשטח.
ב	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ג	סטיה ניכרת
	1. גובה הבניין המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ד	עיצוב אדריכלי
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן חלקה ללא סיתות, אסורה.
ה	קולטי שמש על הגג
	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

4.1

מגורים ב'

תנאים בהליך הרישוי

ו

(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 (2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואפן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.

(3) תאום תשתיות מהנדס העיר ו/או מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל התשתית לרבות קו 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 ע"י הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

(4) חיזוק מבנים -- תמ"א 38.

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

(5) תנאי למתן היתר בנייה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 (א ה) (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 (ה) (חניה).



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			
מגורים ב'	מגורים	2	654	998.25	77.31	1075.56	164.45	55.94	10 (1)	13.5	3 (1)	(2)	(2)	(2)	(2)	71.65

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) בהתאם למפורט בנספח בינוי - נספח מספר 1.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
הדפסה 25



מונה הדפסה
תכנון זמין

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

- במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי תהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יוזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

6.2**הנחיות מיוחדות**

1. היטל השבחה:
- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנינתה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
2. התוכנית ממצה את מלוא זכויות הבניה במגרש. לא תותר תוספת בינוי, הן במסגרת הליכי הרישוי והן במסגרת קידום תוכניות נוספות במגרש.

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

מועד משוער לסיום התכנית 10 שנים מיום אישורה.