

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0810952

תוספות בניה לבנין קיים רח' מנחת יצחק 3 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

31/10/2021

להפקיד את התכנית

17/01/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- התכנית מוגשת בחלקה 170 בגוש 30079, רחוב מנחת יצחק 3, שכונת רוממה בירושלים, המבנה המאושר בחלקה הוא בן 5 קומות מעל קומות חניה ומחסנים.
- התכנית התקפה במגרש היא 3813ג', יעוד המגרש הוא אזור מגורים 2 מיוחד.
- בחלקה בנויים 9 מבנים, רח' מנחת יצחק 19-3, התכנית המוגשת הינה על הבנין במנחת יצחק 3.
- התכנית מציעה הכשרת בניה קיימת בקומה שישית והשלמתה לקומה מלאה ותוספת קומה, כן מוצע גם יציאה לגג הן פרטית והן ציבורית, מוצעות גם תוספות בחזיתות הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות בניה לבנין קיים רח' מנחת יצחק 3 ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0810952 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.387 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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 219965

קואורדינאטה Y 633635

1.5.2 תיאור מקום

בפינת הרחובות מנחת יצחק ואוהל יהושע

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	מנחת יצחק	3	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30079	מוסדר	חלק		170

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 23



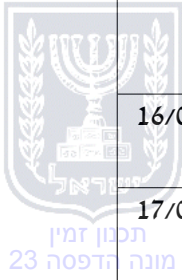
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
ג/3813	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית ג'3813.	4392	2351	17/03/1996
ב/5166	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/5166 ממשיכות לחול.	6052	1593	21/01/2010
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' (לרבות השינויים לה) 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			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין הריסת עבירות הבניה של מבקש הבקשה להיתר	08:09 07/12/2022	אוריה שוחט	07/12/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		21:18 23/10/2022	אוריה שוחט	23/10/2022		1: 100	מנחה	חניה
לא		20:09 23/03/2022	אוריה שוחט	23/03/2022	1	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



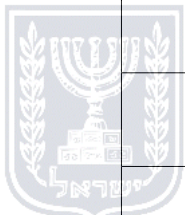
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	שמשון טובי			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5377762	02-5377762	
	פרטי	ציפורה טובי			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5377762	02-5377762	
	פרטי	נפתלי מאיר יעקובזון			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5375743	02-5375743	
	פרטי	עדינה יעקובזון			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5375743	02-5375743	
	פרטי	דוגיא גוטמן			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5375743	02-5375743	
	פרטי	שלמה צבי גוטמן			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5375743	02-5375743	
	פרטי	ישראל אברהם שניידר			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5377704	02-5377704	
	פרטי	פרידה שניידר			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5377704	02-5377704	
	פרטי	ישראל ניסן כץ			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5377705	02-5377705	
	פרטי	מיכל כץ			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5377705	02-5377705	
	פרטי	הולדינגס קנסינגטון			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5377704	02-5377704	
	פרטי	ראובן קרויזר			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5375743	02-5375743	

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אריאלה קרויזר			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5375743	02-5375743	
	פרטי	שמעון טסלר			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5377762	02-5377762	
	פרטי	יוכבד טסלר			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5377762	02-5377762	
	פרטי	חיים פלוטשעניק			רמת גן	ז'בוטינסקי	1	02-5377692	02-5377692	hr5001999@ gmail.com
	פרטי	אברהם רוזנגרטן			ירושלים	מנחת יצחק	3	02-5375743	02-5375743	

1.8.2 יזם

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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	c0527610822 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 2 קומות לתוספת 8 יח"ד חדשות ושינויים בבנין הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'.

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות ותוספות בקומות הקיימות.

- קביעת מס' יח"ד ל- 24 יח"ד.

- קביעת מס' הקומות ל-8.

- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

- קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה לציבור.

- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

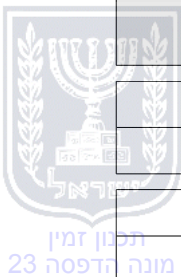
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
זיקת הנאה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	1,387	100
סה"כ	1,387	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,387.47	100
סה"כ	1,387.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותרנה תוספת 2 קומות עם יח"ד חדשות, בהתאם למסמכי התכנית. 2. תותרנה תוספות בניה בקומות קיימות, בהתאם למסמכי התכנית. 3. תותרנה תוספת 8 יח"ד חדשות, בסה"כ 24 יח"ד. 4. גובה הקומה החדשה יהיה בהתאם להנחיות מרחביות של עיריית ירושלים.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. עיצוב החלונות, פרטי החלונות והמעקות והמרפסות יהיו בהתאמה והמשך למצב הקיים.
ג	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות בצבע אדום לקו בנין עילי. 2. קו בנין תחתי עד קו אפס בהתאם למאוסר ולקיים בשטח.
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה, לא יותר בינוי במרחק של רדיוס 5 מ' מחדר הטרנספורמציה. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניה של מגישי הבקשה להיתר. 8. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
ו	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם למופיע במסמכי התכנית. 2. במידה ולא יהיה ניתן לביצוע מכפילי חניה מאיזה סיבה שהיא, ניתן יהיה להמיר בתשלום עבור קרן חניה באזור. 3. זיקת ההנאה למעבר כלי רכב לחניון של המגרש בשטח התכנית תהיה בהתאם לתכנית החניה

4.1	מגורים ג'
	המאושרת בהיתר 92/128 ו-92/128.1 ובהתאם למצב הקיים בשטח.
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. ההריסות של מבקשי הבקשה להיתר המפורטים במסמכי התכנית הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בקוביות בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ועפ"י ההוראות בתכנית מס' 3813 ג'.</p> <p>2. בשטח זה תישמר זכות מעבר לציבור והוא ישמש גם ככר ציבורית ומעבר לציבור ללא מגבלת הזמן ולשטח פתוח ציבורי.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	מתחת לקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
387	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8 (1)	24	4072	0	175	283	3614	1387	1	מגורים ג'	מגורים ג'	

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

הוראות טבלה 5:

שטחי החניה והמחסנים המשותפים לכל החלקה (9 בנינים) אינם כלולים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר יציאה לגג ומעקה תיקני, 8 קומות ממפלס 787.50.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. השלמת הקומה תבוצע בהינף אחד. 2. תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד. 3. התוספות בחזיתות הבנין יבוצעו בהינף אחד בכל עמודה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23