

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1107689

השלמת קומה ופיצול יח"ד, רח' נחמיה 1, 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

- מדובר בבנין העומד על חלקה 183 בגוש 30080, רחוב נחמיה 1, שכונת הבוכרים בירושלים, הבנין הקיים הוא בן 3 קומות מעל קומת מרתף. בהיתר 20/464 אושר עפ"י תמ"א 38, תוספת 2 קומות עם 4 יח"ד חדשות, בסה"כ מאושר בנין בן 5 קומות מעל קומת מרתף עם 10 יח"ד.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 1358 (תכנית המתאר לשכונה).
- בתכנית זו מוצעת השלמת הקומה העליונה, פיצול יח"ד קיימת, ותוספת מרפסות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המאושרות/מוצעות להריסה בהיתר 20/464 מסומנות בהתאם.

מעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

השלמת קומה ופיצול יח"ד, רח' נחמיה 1, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

101-1107689

מספר התכנית

0.355 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	220521
	קואורדינאטה Y	633367

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	נחמיה	ירושלים

שכונה הבוכרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30080	מוסדר	חלק	183	

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

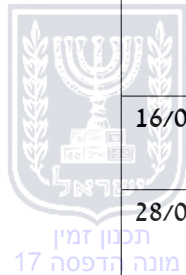
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	62
28/04/1974		222	2004	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 1358.	החלפה	1358
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



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		09: 33 24/02/2023	אוריה שוחט	24/02/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 12 24/02/2023	אוריה שוחט	24/02/2023	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



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	יואל שוורץ			ירושלים	נחמיה	1	052-7658880		d5002079@gmail.com

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	02-5819663		c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

השלמת קומה עליונה, פיצול יח"ד ותוספת מרפסות, רח' נחמיה 1, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי להשלמת קומה עליונה, בהתאם לנספח הבינוי.
3. התרת פיצול יח"ד אחת לשתי יחידות דיור, בהתאם לנספח הבינוי.
4. קביעת בינוי לתוספת מרפסות, בהתאם לנספח הבינוי.
5. הגדלת מס' יח"ד המירבי מ-10 יח"ד ל-11 יח"ד.
6. קביעת קווי בנין מירביים לבניה, כאמור.
7. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-1036.19 מ"ר, מתוכם 742.05 מ"ר שטחים עיקריים ו-294.14 מ"ר שטחי שרות.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין עץ לשימור ועץ לעקירה.
10. קביעת הוראות לגבי מבנים וגדרות להריסה, ולגבי שימור חלקי הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	355	100
סה"כ	355	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	358.43	100
סה"כ	358.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>א. תותר השלמת קומה עליונה, לשם הרחבת יח"ד מאושרת בה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. תותר תוספת יח"ד חדשה ע"י פיצול יח"ד קיימת לשתי יח"ד, בקומת הקרקע, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ג. תותר תוספת מרפסות בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה ללא המרפסות ובקו שתי נקודות בצבע אדום להקמת המרפסות.</p> <p>3. מס' יח"ד המירבי בבנין יהיו 11 יח"ד כמפורט בנספח מס' 1 ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הוראות השימור שבסעיף קטן ט' להלן הינן הוראות מחייבות וסטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p> <p>2. יח"ד בגודל עד 45 מ"ר פטורים מחניה.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, תותר תוספת עמודים חיצוניים/פנימיים בתוך עובי הקירות הקיימים לחיזוק בתאום עם מהנדס העיר, כן תותר פירוק והרכבה מחדש של חלקי מבנה שונים וכן אבני החזיתות לפי דרישת המהנדס לצורך עמידה בחיזוק המבנה עפ"י תקן 413.</p> <p>7. ראה סעיף קטן ט' להלן.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם אגף התברואה לגבי פתרון איסוף ופינוי אשפה.</p>
ז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנים וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו בפועל כתנאי לתחילת העבודות בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח, יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת אישור פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים אחרים כלפי הרחוב בתאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר.</p>
ט	<p>שימור</p> <p>1. חלקי המבנה המסומנים בצבע סגול בנספח מס' 1 הינם לשימור ואסורה הריסתם ו/או פגיעה כל שהיא בהם.</p> <p>2. לא תותר הריסה / פירוק / הרכבה של חזיתות המבנה וחלקי המבנה או פרטים מקוריים אחרים שהוגדרו לשימור אלא רק בתיאום עם מח' השימור העירונית.</p> <p>3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבבנין ובפרטי הבנין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, ריצופים חיצוניים, גדרות ושערים, אלא בתיאום עם מח' השימור.</p> <p>4. עיצוב הפתחים בקומות החדשות, פריצת פתחים בחזיתות ההיסטוריות ותכנון המרפסות המוצעות יעשו בתיאום מול מח' השימור לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>5. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.</p> <p>6. יוסרו כל תוספות מאוחרות שאינן חלק מהבניה המקורית לעת ביצוע הבניה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' השימור העירונית וקבלת אישורה לתכנון המפורט, לרבות לענין תכנון המרפסות החדשות ופרטי הבנין להקמתן.</p> <p>8. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא הוא ניקוי חזיתות הבנין עפ"י הנחיות מחלקת השימור העירונית והסרת צנורות מזגנים וחיווטים חיצוניים.</p> <p>9. ראה סעיף קטן ב.4 לעיל.</p>

מגורים ג'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	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	(1) 5	(1) 17.57	11	291.9	1036.19	108.72	72.02	193.09	662.36	355	1	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג.

(2) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 פסולת בניין

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	השלמת הקומה תבוצע בהינף אחד בלבד.	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17