

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1172774

הרחבות יח"ד קיימות ברח' בן נריה 4, 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



1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה הרחבת יח"ד בבניין ברח' בן נריה 4, ירושלים. גוש 30047, חלקה 27, שכונת מחנה יהודה, ירושלים. מטרת התכנית המוגשת:
 - תוספת מחסן בקומת מרתף חדשה עבור יח"ד בקומת הקרקע.
 - תוספת בניה לדירה בקומה א'.
 - תיקון גובה קומה א' לכדי גובה תקני 2.50 מ' נטו.
 - תיקון של כיוון ושיפועים בגג הרעפים והתאמתו להנחיות בתב"ע 3835.
 - תיקון ושיפור במצב החזותי של הבניין כלפי הרחוב, כאשר החזית הדרומית תתוכנן בקו אחיד עם שאר הבניינים ברח' בן נריה קו בניין "ס" תוך הגדלת זכויות הבניה בהתאם לתכנון הנ"ל. (בכל המתחם מצויים שני מבנים בלבד בהם חזית הבניין אינה בנויה בקו "ס". בבניין שבנדון ובבנין ברח' בן נריה 8).
 - תוספת 37.20 מ"ר שטח עיקרי וכן 6.05 מ"ר שטח שירות.
 - ניצול חלל גג הרעפים.
2. רקע תכנוני לתכנית תב"ע שחלה באזור הינה 3835 שאושרה בתאריך 27.05.1992. אזור מגורים מיוחד. בתב"ע 3835 הבניין לא מסומן לשימור. לפי תב"ע 3835 שחלה באזור, אחוזי בניה שניתן לנצל בחלקה הינם 170%. שטח החלקה: 51 מ"ר. סה"כ ניתן לבניה לפי תב"ע 3835: 86.7 מ"ר. כמו כן ניתן לעשות שימוש בחלל גג הרעפים. לא נותרו אחוזי בניה לא מנוצלים. לפני מספר שנים אושרה באזור תב"ע 101-0327874, בבניין הממוקם במרחק של כ-35 מ' בקו אווירי מהחלקה שבנדון. בתב"ע הנ"ל אושרו תוספות בניה בהיקף של 50% מאחוזי הבניה המותרים בחלקה. בהתאם לכך אנו מבקשים תוספת של כ-14 מ"ר בקומה א' וזאת על מנת לתקן את הגובה הלא תיקני ותכנון חזית אחידה לאורך הרחוב בן נוריה. כמות השטחים המבוקשת בחלל גג הרעפים הינה פועל יוצא של הגדלת קומה א' ובהתאם לתב"ע שחלה במקום. סה"כ תוספות הבניה בתכנית המוצעות הינן מינימליות ואינן חורגות מהיקף של 50%.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים). במקום קיים בניין בן קומה וחצי עם גג רעפים. בבניין קיימות שתי יח"ד. יח"ד אחת בקומת קרקע ויח"ד שניה בקומה א'.
- שטח הדירה בקומת קרקע הינו 49.5 מ"ר. שטח הדירה בקומה א' הינו 37.0 מ"ר. סה"כ קיים: 86.5 מ"ר. גובה הדירה בקומת הקרקע הינו 2.8 מ'. גובה הדירה בקומה א' הינו 2.37 מ', שאינו תקני למגורים. גובה קומת גג רעפים קיים הינו 1.4 מ'. כיווני שיפועי הגג אינם נכונים כאשר חלק מהשיפועים מכוונים לבניינים הסמוכים ולא לרחוב. מדבור בבניין היחיד בסביבה אש לו שיפועי גג רעפים שנבנו בצורה הפוכה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע. מגיש התכנית הינו בעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות יח"ד קיימות ברח' בן נריה 4, ירושלים
		מספר התכנית	101-1172774
1.2	שטח התכנית		0.051 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	62 א (א) (12), 62 א (א) (15)
		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

220175 קואורדינאטה X

663211 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בן נריה 4 נחלאות

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	בן נריה ברוך	4	

שכונה אזור מגורים בשכונת נחלאות, ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30047	לא מוסדר	חלק	27	

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
07/05/1992		3007	4000	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3835 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3835, ממשיכות לחול.	שינוי	3835
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים (תכנית 62)	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין והריסה	12: 37 12/03/2023	דוד בלצקי	22/02/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תיק תעוד מצומצם	12: 13 25/12/2022	מרכוס אדקוף	15/09/2022	38	1: 100	רקע	תיעוד ושימור
לא	תשריט מצב מאושר	12: 16 19/04/2023	ראובן אלסטר	19/04/2023	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
בעלים	פרטי	מוריה בן עמי			ניצן	הגפן	9 ב			nehorai.ben - ami@elbits systems.com
בעלים	פרטי	נהוראי בן עמי			ניצן	הגפן	9 ב			nehorai.ben - ami@elbits systems.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
	עורך ראשי	דוד בלצקי		בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107		beletsky@012 .net.il
אדריכל	יועץ	מרכוס אדקוף	111144		ירושלים	נהגי הפרדות	16			medelcopp@ gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

תוספות בניה בכל הקומות בבניין ברח' בן נריה 4, לשם הרחבות יח"ד קיימות ולשם תוספת מחסן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות א' ו-ב' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספת מחסן בקומת מרתף בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

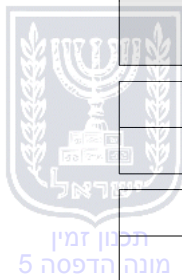
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	51	100
סה"כ	51	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	56.49	100
סה"כ	56.49	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בקומה א' (מפלס +2.80) ובקומה ב' (מפלס +5.60) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת בניה בקומת מרתף (מפלס -2.63) לשם תוספת מחסן, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>3. מודגש בזאת כי תוספת המחסן בקומת מרתף (מפלס -2.63) תשמש כשטח שירות בלבד ולא כהרחבה לשטח הדירה שבקומה שמעליה.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: שימור, מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קו הבניין המסומן בתשריט בשתי נקודות וקו בצבע אדום, הינו קו בניין תת קרקעי.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 2 יח"ד.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור לבניין, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>1. על שטח זה חלות הוראות סעיף 12 וסעיף 13 בתכנית 3835.</p> <p>2. חזית הבניין המסומנת בנספח הבינוי - נספח מס' 1 בצבע סגול, הינה חזית לשימור. מודגש בזאת כי חיזוקי החזית יבוצעו מתוך הבניין פנימה.</p> <p>3. במידה ויימצא בשטח בור מים בעל ערך שימור, יש לשמרו. הנושא יתואם עם מחלקת השימור כתנאי לתחילת עבודות בשטח.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	עיצוב אדריכלי

4.1	מגורים ג'
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שיינתן.</p> <p>3. קירות הבניין שאינם מהבניה המקורית של הבניין, ייבנו מחדש על מנת שתיווצר חזית אחידה לכל גובה המבנה לרבות מיקום פתחים אחיד ומסודר, הכל בתיאום עם מחלקת התכנון בעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. מודגש בזאת כי לא תתאפשר בניית קוקיות בגג הרעפים. ניתן יהיה לפתוח פתחים במישור הגג ברווח של יעלה על 80 ס"מ.</p> <p>5. תנאי לתחילת העבודות בשטח יהיו הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים בחזיתות הבניין (חוטי חשמל, צנרת מים, ביוב וכו').</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או, 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 סולריים), 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים תמ"א 38:</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת שימור.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.</p>

מגורים ג'	4.1
<p>7. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא יהא מילוי אחר ההוראת בסעיפים 4.1.2 א (ה) (רישום הערת אזהרה) ו- 4.1.2 ב (חניה).</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם שרתי הכבאות וההצלה.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"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							
(2)	(2)	(2)	1 1	3 1	9.5 1	2	100	280.59	143.1	13.35		6.05	123.7	51	1	מגורים	ג' מגורים



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1..

(2) בהתאם למסומן בתשריט התכנית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

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

6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

6.3 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה יבוצעו בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

כ-15 שנים מיום אישורה

