

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1262138

תוספת קומה ויח"ד ברחוב ניסן בק 11-13 בשכונת מחניים.



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 :
04/08/2024
לאשר את התוכנית
08/08/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
04/02/2024
להפקיד את התכנית
27/05/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005333844/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בשני בניינים מחוברים שיושבים על חלקות 136, 138 בגוש 30104 רח' ניסן ב"ק 11-13, בשכונת מחניים, ירושלים.

התב"ע התקפה הינה תכנית 3379 אשר אושרה בשנת 1985, וייעוד החלקות הוא אזור מגורים 2 מיוחד. בבניינים קיימים היום קומת חלל-דרישה ע"פ רשות העתיקות קומת חניה ומחסנים, ושתי קומות נוספות מעל קומת הכניסה סה"כ 4 יח"ד. התוכנית מציעה הפיכת שטח מחסנים לשטח מגורים, הכשרת קומה הבנויה ללא היתר ותוספת קומה כולל חלל גג רעפים סה"כ 8 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין שבנוי בחלקה 138 יש היתר בניה מספר 2006/0125.00 משנת 2009.

לבניין שבנוי בחלקה 136 יש היתר בניה מספר 2006/0124.00 משנת 2009.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל למעט עבירות בניה המסומנות להריסה, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה ויח"ד ברחוב ניסן בק 11-13 בשכונת מחניים.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1262138	מספר התכנית	
0.384 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

220800 קואורדינאטה X

633700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ניסן ב"ק 11-13 מקביל לרחוב מחניים.**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
		בק	ירושלים

שכונה מחניים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30104	מוסדר	חלק	136, 138	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
11/08/1985			3237	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 3379.	החלפה	3379
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166
16/07/1959		1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 62 בתחומה.	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			עודד ירמזיקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד ירמזיקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 02 04/05/2024	אפרת דיסלדורף	02/05/2024			רקע	בינוי ופיתוח
לא		13: 00 16/11/2023	ראובן אלסטר	14/05/2023		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	חנוך גלובינסקי (1)			ירושלים					e7124757@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ניסן ב"ק 11.

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	עודד ירמזיקי			אודים	האזדרכת	5			e7124757@g mail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68			
ה.אדריכלו ת	הנדסאי	אפרת דיסלדורף	39141174		ירושלים	פרנקפורטר פליקס				e7124757@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

התוכנית מציעה יח"ד חדשות, הפיכת שטח מחסנים לשטח מגורים, הכשרת קומה קיימת ללא היתר ותוספת חלל גג רעפים לשימוש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינו במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג.

2. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:

*קביעת בינוי לתוספת מרפסות כמפורט בנספח בינוי.

*קביעת בינוי להכשרת קומה קיימת ללא היתר ותוספת חלל גג רעפים לשימוש לשם תוספת יח"ד חדשות כמפורט בנספח בינוי.

*קביעת בינוי להפיכת שטח מחסנים לשטח עיקרי לשם תוספת יח"ד כמפורט בנספח בינוי.

*קביעת שינויים פנימיים בקומות קיימות לשם תוספת יח"ד חדשות.

3. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית כאמור.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	384	100
סה"כ	384	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	382.86	100
סה"כ	382.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	גגות כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. קולטי שמש על הגג בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ב	ניהול מי נגר ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
ג	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
116	(2)	(2)	(2)	(2)	מ"ר 4 (1)	12	114	107	165	690	384	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) *שימוש בחלל גג רעפים.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6.2 עתיקות

במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.3 חניה

בשטח התכנית חל פטור מחניה ליח"ד החדשות.

6.4 איכות הסביבה

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.5 סטיה ניכרת

- א. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת.
- ב. מספר הקומות המפורט בנספח הבינוי הינו מחייב, וכל שינוי ממנו יחשב כסטייה ניכרת.
- ג. שלביות הביצוע הינו מחייב, וכל שינוי ממנו יחשב כסטייה ניכרת.

6.6 תנאים בהליך הרישוי

תנאי בהליך רישוי- יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים, ביוב וכו'.

6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לקבלת טופס איכלוס יהיה הריסת כל חריגות הבניה המסומנות בצהוב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכשרת קומה ובינוי בחלל גג רעפים	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית כ- 15 שנים מיום אישורה.