

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0993162

בניין מגורים חדש ברחוב נרקיס 33, 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:

10/09/2024

לאשר את התוכנית

10/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/05/2023

להפקיד את התכנית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005150594/310>

## דברי הסבר לתכנית

ברחוב נרקיס 33 קיים מבנה בן 5 קומות מכוון רחוב נרקיס  
ו 4 קומות מכוון רחוב ישראל  
התכנית מציעה להרוס את הבניין הקיים  
ולבנות במקומו בניין חדש בן 6 קומות מגורים מעל הקרקע הכניסה הקובעת  
ו 7 קומות מרחוב נרקיס.  
שתי קומות חניה תת קרקעיות וקומה תת קרקעית נוספת עבור בריכה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

בניין מגורים חדש ברחוב נרקיס 33, ירושלים

101-0993162

מספר התכנית

0.318 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

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 220100

קואורדינאטה Y 631800

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב נרקיס 33, נחלת אחים, ירושלים.

**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	נרקיס	33	

שכונה נחלת אחים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30041	לא מוסדר	חלק	36	

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 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
02/10/2017		228	7597	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0184523.	החלפה	<u>101-0184523</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	<u>62</u>



תכנון זמין  
הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה משרד נישה - עמיר פרבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה משרד נישה - עמיר פרבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בנין, מספר קומות וקווי בניין.	14: 10 02/11/2023	יצחק קטורזה	02/11/2023	1		רקע	בינוי
לא		14: 10 02/11/2023	יצחק קטורזה	02/11/2023	1		רקע	טבלת שטחים
לא		10: 51 01/05/2024	ראובן אלסטר	01/05/2024	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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	נפתלי בולג			ירושלים	נרקיס	33	02-6222790		Bollag@towergroup.ch

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נפתלי בולג			ירושלים	נרקיס	33	02-6222790		Bollag@towergroup.ch

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק קטורזה משרד נישה - עמיר פרבר	112002		ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha-arch.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ	עמיר פרבר		פרטי	ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		rozenblum4@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

קביעת הוראות להריסה ובינוי מבנה מגורים חדש ברחוב נרקיס 33

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בינוי להקמת בנין מגורים חדש.
2. קביעת הוראות בגין מבנים ואלמנטים להריסה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת הוראות בגין גובה בניה ומס' קומות מירבי.
8. קביעת הוראות בינוי בגין מס' יח"ד.
9. שינוי יעוד ממגורים 2 מיוחד למגורים ג'.
10. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
11. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
12. קביעת תכסית בינוי.
13. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
14. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

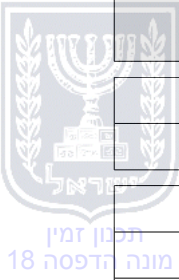
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	318	100
סה"כ	318	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	317.26	100
סה"כ	317.26	100



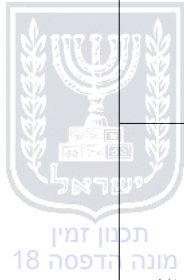
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>  הוראות בינוי:  החזית הפונה לרחוב נרקיס תכלול שטח עיקרי וכניסה נדרשת לחניה בלבד.  הוראות פיתוח:  1. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.  מרפסות:  1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.  2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה בבניין.  3. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.  גגות:  בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p><b>חניה</b>  החניה תהיה תת קרקעית. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום לעת מתן היתר.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b>  1. שטחי הבניה המרבים, כמצוין בטבלת זכויות והוראות הבניה, הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב סטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  3. גובה הבניין ומספר הקומות הינם מחייבים סטייה ממספר הקומות או הגובה תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>  הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b>  יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>



4.1	מגורים ג'
ו	<p><b>קווי בנין</b> קווי בנין:</p> <p>1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. קו בנין עילי הנו עבור המרפסות, קו הבנין העילי הממוקם בתוך קווי הבנין הינו עבור הקומה השישית החלקית.</p>
ז	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית לדרכים ולשטח ציבורי פתוח בקני"מ 200:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 2. 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</p>
ח	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי 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.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 3. על בקשה להיתר כאמור, יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>

מגורים ג'	4.1
<p>העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, בהתאם לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b>                      עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).                      במידה ולא ניתן יוצא פתרון ניקוז בכפוף לחו"ד מומחה.</p>	<p>יא</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
110	(4)	(4)	(4)	(4)	4	6 (3)	20.5 (2)	6 (1)	59.71	805	315	220	720	318	1	מגורים	ג' מגורים	

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 בניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת. לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר שינוי בתמהיל הדירות, במידה ויאוחדו דירות שטח הממ"ד יומר לשטח עיקרי.
- (2) סטייה של 50 ס"מ בגובה הבניין לא תחשב סטייה נכרת.
- (3) הקומה השישית- קומה חלקית.
- (4) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים בהליך הרישוי

תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1.

תיאום 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 עבודות 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.

אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי הבניה.

6.2

### הוראות פיתוח

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	בניה התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה