

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12424

תוספת יחידת דיור והרחבת 2 יחידות דיור ברח' ניסים מעולם מס' 2 – בשכ' רמת שרת - ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים          אישור תכנית מס' <u>12424</u>          הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית          בשיבה מס' <u>12424</u> ביום <u>10.10.09</u>          מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ד. גולד</u></p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית עוסקת בבניית יחידת דיור רביעית המאושרת עפ"י התב"ע 2022 ג' שלא נבנה, בחזית הדרום מערבית של החלקה, ובהרחבת 2 יחידות דיור קיימות, בשכ' רמת שרת, רח' ניסים מועלם מס' 2, חלקה 227, בגוש 30192.

בשנת 1993 נבנה מבנה עם 3 יחידות דיור עפ"י תיק בניה מס' 93/363. עפ"י תב"ע מס' 2022 ג', למגרשים בין 650 מ"ר ל- 849 מ"ר היה מותר לבנות 4 יחידות דיור. כעת מבקשים:

1 - תוספת קומת מרתף במפלס 3.90 - (779.69) על ידי חפירה מתחת לבניין הקיים למטרות הבאות:

- מימוש היחידה הדיור הרביעית בחזית הדרום מערבית של החלקה.
- הרחבה יחידת דיור קיימת במפלס 1.00 - בחזית הצפון מערבית של החלקה.
- 2 - הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת קרקע (במפלס 1.00 -) לשם הרחבת 2 יחידות דיור קיימות באותו מפלס.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת יחידת דיור והרחבת 2 יחידות דיור  
ברח' ניסים מעולם מס' 2 – בשכ' רמת שרת  
ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התכנית**

12424

מספר התוכנית

734 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

- מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

**1.3 מהדורות**

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

18 במאי 2009

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית.

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של  
תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לעניין  
תכנון תלת מימדי

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

**1.5.1 נתונים כלליים**

629.690

קואורדינטה X

217.970

קואורדינטה Y

רח' ניסים מעולם מס' 2, שכ' רמת שרת, בין  
הרחובות ניסים מעולם, דוד מרץ, ופרץ ברנשטיין.

**1.5.2 תיאור מקום**

ירושלים

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות  
בתוכנית**

- חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום  
הרשות

ירושלים יישוב

**1.5.4 כתובות שבהן  
חלה התוכנית**

רמת שרת שכונה

ניסים מעולם רחוב

מספר בית 2

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	• מוסדר	• חלק מהגוש	227	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
30192	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2022 ג'	156,146

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16-07-1959 י' תמוז ה'תשי"ט
1042	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 ממשיכות לחול.	2566	20-09-1979 כ"ח אלול ה'תשמ"מ
2022 ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2202 ב' ממשיכות לחול.	2998	11-12-1983 ה' טבת ה'תשמ"ד
2022 ג'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2202 ג' ממשיכות לחול.	3683	30-07-1989 כ"ז תמוז ה'תשמ"ט
5022	כפיפות	כפיפות זה אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22-03-1996 ב' ניסן ה'תשנ"ו
5022 א'	כפיפות	כפיפות זה אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4847	30-01-2000 כ"ג שבט ה'תש"ס
5166	כפיפות	כפיפות זה אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	5264	15-01-2004 כ"א טבת ה'תשס"ד

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קב"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	אד"ר דורית גורן	18-05-2009	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	אד"ר דורית גורן	18-05-2009	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	אד"ר דורית גורן	18-05-2009	1	לא רלוונטי	1:100	* מחייב חלקית	נספח ביני

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילניים זה את זה ויקראו נמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

\* למעט מספר יחידות דיוור מרבי, קווי בנין ושטחי הבניה לתוספת שריגום מחייבים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו****1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סולוארי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם רשות מקומית	שם רגאניז /	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-5402177	02-5372049	רח' ניסים מעלים 2 - ירושלים					052135381	אליהו בנית	
				רח' ניסים מעלים 2 - ירושלים					303627327	סטיאארט קורלנד	

## 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
									לא רלוונטי	

## 1.8.3 בעל עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		5402177 050 -	02 - 5372049	רח' ניסים מועלים 2 ירושלים -		רח' ניסים מועלים 2 ירושלים -		052135381	303627327 303627335	אליהו בנית	סטיאראט קורלנד שרי קורלנד		בעלים

## 1.8.4 עור' התכנית ובעל' מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדרירקל	מודד
doritag@netvision.net.il	02- 6242913	052- 2602770	02- 6247347	ת.ד. 2193. ירושלים 91021		25192	017725276	דור'תה גורן		אדרירקלית		אדרירקל
m_eiy@bezeqint.net	02- 6797852		02- 6793012	רח' הרנכים 9 ירושלים		985	028055762	יורם אלישיב		מזודד מוסמר		מזודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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**

מימוש בניית יחידת דיור רביעית המאושרת עפ"י התב"ע 2022 ג' למגרשים מעל 650 מ"ר, הרחבת 2 יחידות דיור קיימות והפיכת שטח שירות לשטח עיקרי במפלס 1.00-.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לחפירת קומת מרתף במפלס 3.90- (779.69) לשם בניית יחידת דיור רביעית עפ"י המאושרת בתב"ע 2022 ג' למגרשים מעל 650 מ"ר והרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה.

2. הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי במפלס 1.00- (782.59) ל- 2 יחידות דיור הקיימות באותו מפלס.

2.2.3 קביעת תוספת שטחי בניה העיקריים בהיקף של כ- 197.00 מ"ר, וקביעת שטחי בניה מרביים בחלקה ל- 701 מ"ר מתוכם 616.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 85.00 מ"ר שטחי שירות. (שטחי הבנייה המאושרים עפ"י היתר מס' 363 / 93 הם 419.44 מ"ר שטח עיקרי ו- 88.34 שטחי שירות).

2.2.4 הגדלת מספר קומות מ- 3 קומות ל- 4 קומות וגג הרעפים מעל קומת מרתף

2.2.5 שינוי קווי הבניין בפנית הדרום מזרחית של החלקה לאחר הכנת תצ"ר.

2.2.6 שינויים בפתוח שטח.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

<b>0.734</b>		<b>סה"כ שטח התכנית – דונם</b>				
הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) מצב המאושר	מצב המאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	616.44		+ 197.00	419.44	מ"ר	מגורים א'
	4		-	4	מס' יחידות	

**הערה:** בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה – גובר האמור בטבלה 5

### 3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד	
-	-		
-	-	1	מגורים א'

### 4. ייעודי קרקע ושימושים

**4.1 מגורים א'**

**4.1.1 שימושים**  
א. מגורים

**4.1.2 הוראות**

**א. בינוי**

- תותרנה חפירה לבניית קומת מרתף במפלס 3.90 - (779.69), בהתאם לנספח בינוי, ובתחום קווי הבניין המאושרים והמסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- תותרנה בניה מתחת לבניין הקיים, בקומת המרתף המוצעת במפלס 3.90 - (779.69) כדלקמן:
  - ❖ הרחבת יחידת דיור קיימת במפלס 1.00 - (782.59) בחזית הצפון מערבית.
  - ❖ בניית יחידת דיור רביעית עפ"י המאושר בתב"ע 2022 ג', בחזית הדרום מזרחית של החלקה.
- הכל בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המאושרים והמסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- תותרנה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי בקומת קרקע במפלס 1.00 - (782.59), לשם הרחבת 2 יחידות דיור קיימות באותו מפלס, בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המאושרים והמסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- מספר הקומות המרבי של הבניין, יהיה 4 קומות. 3 קומות וגג הרעפים מעל המפלס הכניסה (1.00 - 782.59) וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה לבניין.
- גובה הבניה המרבי יהא בהתאם לנספח הבינוי.



- מספר יחידות הדיור המרבי יהא 4 יחידות דיור.
- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות, וכיחול אבן הבניין הקיים.
- הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- הבנייה תבוצע ב-2 שלבים:
  - ❖ בניית יחידת דיור רביעית.
  - ❖ הרחבות דיור

**היטל השבחה**

ב.

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

**חניה:**

ג.

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
- החניה ליחידת דיור הרביעית תהיה בתוך החלקה כמצוין בתשריט ובנספח בינוי מס' 1.

**קולטי שמש על הגג**

ד.

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**תקשורת**

ה.

- מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**הריסת גדר ומדרגות**

ו.

- הגדר והמדרגות המסומנות בצבע כתום בתשריט ובנספח מס' 1, המיועדות להריסה. המדרגות תהרסו לפני תחילת הבנייה בשטח או הפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ובעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

**סטייה ניכרת**

ז.

- כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו בנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנון התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מפלס הקרקע בחזית המערבי בחצר הצמוד לדירות 1 ו-2 שבקומת מרתף ( $780.59 = -3.00$ ), הינו מחייב והגבהתו תחשב כסטייה ניכרת.

## ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר: קבלת אישור המחלקה לעניין מניעת חדירת גז הראדון, מטרדים סביבתיים וכדומה.
- תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת כולל פתרון חניה לדירה נוספת עפ"י התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.
- תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:
  - ❖ שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בניה בתום העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
  - ❖ להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו:
  - ❖ דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
  - ❖ כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.
  - ❖ ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת		
קווי בנין (מטר)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
1	1	3	(1) 12.70	5	4	95.5	701.00	29.00	164.00	56.00	452.00	734	1	מגורים א'

(1) מעל למפלס הכניסה הקובעת ( 1.00 - = 782.59).

הערות לסבלה:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשל"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי

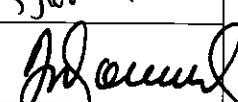
**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

- הבנייה תבוצע ב-2 שלבים:
- ❖ בניית יחידת דיור רביעית.
- ❖ הרחבות דיור

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית - זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות / מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26.5.09	אלי בני		052135381	אלי בני	מגישי התכנית
31.5.09	סטיוארט קורלנד		303627327	סטיוארט קורלנד	
26.5.09	אלי בני		052135381	אלי בני	בעלי עניין בקרקע
31.5.09	סטיוארט קורלנד		303627327	סטיוארט קורלנד	
31.05.09	שרי קורלנד		303627335	שרי קורלנד	
18-05-2009			017725276	אדר' דורית גורן	עורך התכנית

**דורית גורן**  
אדריכלית ומתכננת ערים  
מ.ר. 25192