

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

1000323241-1

תכנית מס' 101-0243238

הרחבות ותוספת קומת רעפים ברחוב משעול מורן 7,9 ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
13-12-2016  
נתקבל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12/13/16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

תאור התוכנית והרקע להגשתה:

רח' משעול מורן בשכונת רמות ב' בירושלים, ברחוב זה בתים חד, ודו משפחתיים בעלי 2-3 קומות. המבנה הקיים בתכנית זו הוא כיום בעל 2 קומות ובעל שטח בניה קטן מאוד ע"פ שטח המגרש, ואינו מספק את צרכי הדיירים בעלי משפחות מתרחבות, בתכנית זו מוצעות הרחבות ותוספת קומת רעפים עבור הרחבת דיור, תוך כדי שמירה על האופי העיצובי של המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

הרחבות ותוספת קומת רעפים ברחוב משעול מורן 7,9  
ירושלים

101-0243238

0.745 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 218278  
 קואורדינאטה Y 635190



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 19

**1.5.2 תיאור מקום**

ירושלים, שכונת רמות ב' רחוב משעול מורן 7,9

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 19

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	משעול מורן	7	
ירושלים	משעול מורן	9	

שכונה רמות ב'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30725	מוסדר	חלק	3	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 19

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2644	100

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2557	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2557	2541	1	07/06/1979
2644	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2644	2677	711	04/12/1980
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



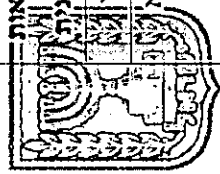
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

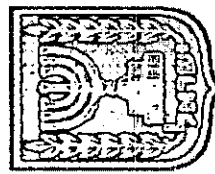
**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				דן בר לב			הוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דן בר לב		תשריט מצב מוצע	תדפיס תשריט מצב מוצע
כינוי	מנחה	1:100		07/06/2015	בתיה מרקס	23/06/2015	מחייב לעניין גובה, קווי בנין, מספר יח"ד	כינוי
מצב מאושר	רקע	1:250	1	12/01/2015	מלכאל שוורץ	20/11/2016		מצב מאושר



תמונת זמין  
מונה הדפסה: 19

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



תמונת זמין  
מונה הדפסה: 19

**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
זים	פרטי	יגאל נאמן			ירושלים	משעול מורן	7	02-5860553		yigalneeeman@gmail.com

מנהל תכנון זמין  
מנהל תכנון זמין

**1.8.2 זים**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יגאל נאמן			ירושלים	משעול מורן	7	02-5860553		yigalneeeman@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

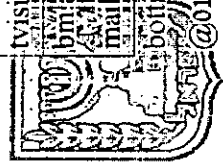
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	זהבית נאמן			ירושלים	משעול מורן	7	050-7652001	077-4041992	
חוכר	יגאל נאמן			ירושלים	משעול מורן	7	02-5860553		yigalneeeman@gmail.com
חוכר	דוד פרייס			ירושלים	משעול מורן	9	050-7652001	077-4041992	
חוכר	ליאן פרייס			ירושלים	משעול מורן	9	050-7652001	077-4041992	

תכנון זמין  
מנהל תכנון זמין

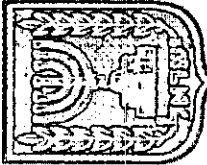
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דן בר לב	10476		ירושלים	אהלי יוסף	20	02-5002299	02-5002259	dnbarlev@nevision.net.il
הנדסאי אדריכלות	מתכנן	בתיה מרקס	44897/ה		ירושלים	חרב הרץ יוסף צבי	35	077-4041992		bmiarchit@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שורץ	1048		ירושלים	טחון	14	02-6413002		boijmadidot@013net.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה: 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה: 19

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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**

הרחבות ותוספת קומת רעפים, ברחוב משעול מורן 7,9 ירושלים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים א'.

קביעת בינוי לתוספת בנייה.

קביעת בינוי להרחבות ותוספת קומת רעפים לבית דו משפחתי.

קביעת קוי בנין לבניה, כאמור.

הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-422.64 מ"ר

הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות, ל-2 קומות+ קומת רעפים

קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה, כאמור.

קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

קביעת הוראות בגין שלביות ביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.745
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	397.76		+177.87	219.89	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	745	100
סה"כ	745	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	748.63	100
סה"כ	748.63	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:  קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת הכניסה, במפלס 0.00 לשם הרחבת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.  קביעת בינוי לתוספת בניה ומרפסות בקומה א, במפלס 3.00 + לשם הרחבת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.  קביעת בינוי לתוספת בניה ומרפסות ותוספת קומת רעפים, במפלס 6.00 + לשם הרחבת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי ומס' קומות מירבי,  ג. קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום  ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבנייה המרבי (רום גג הרעפים הינו 718.41 מ'), כמצוין בנספח מס' 1 ובטבלה 5 בהוראות התכנית. גובה זה הינו מחייב וכל חריגה ממנו מעבר לגובה שצוין תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.  ב. מספר הקומות המרבי המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.  ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.  הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

4.1	מגורים א'
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת יפוננו לאתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) השיל-1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                      ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוחו, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצר פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר צמצום המטרדים ועמידה בהוראות התקנות הרלוונטיות בשלב הבניה.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבואה אשר מחוץ לגבול המגרש בכניסה, והחזרת השטח לקדמותו-מסלעה, צמחיה ומעבר חופשי, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p>
ח	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 19

4.1	מגורים א'
	<p>ב.תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>
ט	<p><b>עתיקות</b> 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.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות. הוראות עצים לשימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם, וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b> בשטח התכנית יותר שטח פנוי שלא יקטן מ-20% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר, שטח זה אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.










תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 19	שם: יגאל נאמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 11/12/16 חתימה:
	מגיש התכנית		
 תכנון זמין מונה הדפסה 19	שם: יגאל נאמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 11/12/16 חתימה:
	יזם		
 תכנון זמין מונה הדפסה 19	שם: זהבית נאמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה הדפסה 19	שם: יגאל נאמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 11/12/16 חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה הדפסה 19	שם: דוד פרייס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה הדפסה 19	שם: ליאן פרייס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה הדפסה 19	שם: דן בר לב שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 7 במרץ 2016 חתימה:
	עורך התכנית		