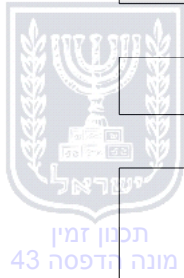


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0214866

הרחבת דיור, תוספת קומה לבניין הקיים, ממ"דים ומעלית במירסקי 17 רמות



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

המגרש נמצא ברחוב מירסקי בגוש 30727 חלק מחלקה 32 שגודלו כ-1.744 דונם במגרש קיים בניין בעל שתי כניסות.

התוספות המוצעות הן עבור הכניסה הדרום מזרחית (מירסקי 17) בלבד.

מוצעת תוספת קומה על הגג עבור 2 יחידות דיור חדשות. וכן מוצעת תוספת עמודה בגודל של כ: 28 מ"ר בחזית הדרום מזרחית לכל הקומות וכן תוספת ממ"דים לכל הדירות בכניסה. מוצעות 4 חניות בחלקו האחורי של הבניין.

בנוסף מוצעת סגירת מרפסות בקומה שנייה ושלישית באבן כדוגמת הבניין הקיים בחזית הקדמית וכן תוספת מעלית לכניסה. כמו כן מסמנים להריסה את עבירות הבניה בבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית הרחבת דיור, תוספת קומה לבניין הקיים, ממ"דים ומעלית במירסקי 17 רמות

מספר התכנית 101-0214866

1.2 שטח התכנית 0.862 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	218333
קואורדינאטה Y	636432

1.5.2 תיאור מקום

בגוש 30727 חלקה 32 קיימים שני בניינים. התכנית מתייחסת לכניסה הדרום מזרחית בבניין הדרום מזרחי בלבד, אשר כתובתו מירסקי 17

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	מירסקי יצחק	17	

שכונה רמות ד' ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30727	מוסדר	חלק		32

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

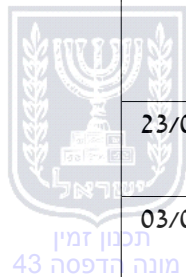
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/02/1984	1533	3027	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3136	החלפה	3136
03/07/1997	4361	4540	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 5129	החלפה	5129
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בת שבע בקרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בת שבע בקרמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 200	1	24/01/2019	בת שבע בקרמן	11: 38 24/01/2019	נספח בינוי מס' 1 מחייב לעניין: גובה, מס' קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		23/01/2019	בת שבע בקרמן	10: 09 23/01/2019	חתום להפקדה	לא

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	אריאל פחימא			ירושלים	מירסקי יצחק	17	02-5860644		b151719@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	בת שבע בקרמן		ב. בורנשטיין	ירושלים	ראובן	132	02-6313233		b151719@gm ail.com
אדריכל	אדריכל	אילן אפרת	08716		ירושלים	נרקיס	9	050-3801989	050-3801989	b151719@gm ail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	(1)	14	02-6413002		bottimadidot @013net.net

(1) כתובת: קרית יובל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

תוספת קומה מעל בניין קיים והרחבות יח"ד קיימות ותוספת ממ"ד לכל יח"ד ומעלית בכניסה הדרום מזרחית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספת בניה בהתאם לנספח בינוי כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הכניסה הדרום מזרחית בבניין הקיים ומעלית.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בכל הקומות באגף הימני לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות.
 - ג. קביעת בינוי ותוספת ממ"ד עבור כל יחידת דיור בכניסה הדרום מזרחית.
3. הגדלת מס' יחידות הדיור.
4. קביעת קווי בניין חדשים לבניה, כאמור.
5. הגדלת מספר הקומות מ 4 ל 5 קומות מעל המרתף.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית.
8. קביעת הוראות בגין סגירות מרפסות ועבירות בניה להריסה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

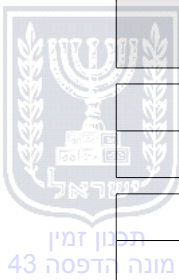
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	862.44	100
סה"כ	862.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	862.44	100
סה"כ	862.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם בנית 2 יח"ד חדשות. 2. תוספת מעלית עבור כניסה אחת בהתאם לנספח הבינוי מס' 1. 3. תוספת בניה באגף הדרומי של הבניין לשם הרחבות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1. 4. תוספת ממ"ד עבור יחידות הדיור באגף הדרומי. 5. סגירת מרפסות בקומה שניה ושלישית בהתאם למפורט בנספח הבינוי מס' 1. 6. לא תותר תוספת שטחי בנייה בקומת המרתף.
ב	<p>סטייה ניכרת</p> <p>סטייה ניכרת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002 3. שלביות הביצוע כפי שמופיע בסעיף מס' 7.1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>מס' מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן חניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדרות, המבנה וחריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970</p>

4.1	מגורים ג'
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יש להעתיק את קולטי השמש בעת בניית הקומה הנוספת. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו-או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב או מים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייקבע ע"י הרשות. ג. תנאי למתן טופס 4 הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>באם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>15% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חנייה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי				
									סה"כ שטחי בניה	שרות							עיקרי			
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	5	(1) 16	18	10	46	261	2254	333	259	1662	862	1	1	מגורים	מגורים ג'



אחורי
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתוכנית זו. מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה 18.80 מ'.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד	1. תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. 2. ביצוע ההרחבות בכל עמודה יבוצע בהינף אחד בכל חזית, לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה

