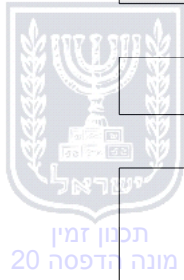


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0504787

תוספת זכויות בניה, ופיצול יחידת דיור, מועלם שמעון ניסים 16, רמת שרת



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

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

תיאור המקום :

התכנית מוצעת בשכונת רמת שרת בירושלים, רחוב מועלם שמעון ניסים 16.

שטח התכנית הינו 0.511 ד'.

בניין חדש בשלבי בניה, הבניין מאושר עפ"י היתר מס' 13/613. הבניין בנוי בשתי אגפים הצמודים זה לזה, ובנויים בדרוג, כך שמפלס הגג הסופי שונה בין האגפים. הבנין מאושר ל 4 קומות וקומת גג רעפים מעל חניון תת קרקעי הכולל 4 יח"ד מאושרות

רקע תכנוני לתכנית :

במקום חלה תכנית 2022ג', הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד - 56% מירביים.

תיאור הבניין המוצע :

התכנית מציעה הרחבות דיור במסגרת הבנוי המאושר וכן פיצול יחידת דיור לשתי יחידות נפרדות כך שסך יח"ד יהיה 5

סה"כ 1093.70 מ"ר מירביים,



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה, ופיצול יחידת דיור, מועלם שמעון
ניסים 16, רמת שרת

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0504787

מספר התכנית

0.511 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סיווג התכנית

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	218086
	קואורדינאטה Y	629669

1.5.2 תיאור מקום

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	מועלם שמעון ניסים	16	

שכונה רמת שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	מוסדר	חלק	219	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג / 2022	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



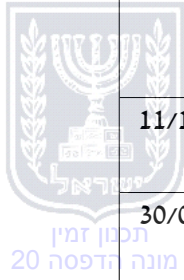
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ב /2022	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ב.2022.	2998	806	11/12/1983
ג /2022	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג.2022.	3683	3752	30/07/1989
ד /2022	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ד.2022	4000	3007	07/05/1992
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב.5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ילנה טורבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ילנה טורבן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' קומות וקווי בניין.	04/11/2018	ברכה כהן	05/02/2017			מנחה	בינוי ופיתוח
לא		05/11/2018	ברכה כהן	05/02/2017		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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	שי זקן			ירושלים	הרב עוזיאל	96	02-6411882		shaizaken1@walla.co.i

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שי זקן			ירושלים	הרב עוזיאל	96	02-6411882		shaizaken1@walla.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גאל סטפני בניון שטרית			ירושלים	(1)	96	02-6411882		bracha400@gmail.com
בעלים		שי זקן			ירושלים	הרב עוזיאל	96	02-6411882		shaizaken1@walla.co.il
בעלים		דניס חליל			ירושלים	(2)	96	02-6411882		bracha400@gmail.com
בעלים		דוד מהרבאן			ירושלים	(2)	96	02-6411882		bracha400@gmail.com
בעלים		מליה מהרבאן			ירושלים	(2)	96	02-6411882		bracha400@gmail.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נוראלה מהרבאן			ירושלים	(2)	96	02-6411882		bracha400@gmail.com
בעלים		פיליפ שטרית			ירושלים	(3)	96	02-6411882		bracha400@gmail.com

(1) כתובת: 10AA11054.

(2) כתובת: הרב עוזיאל.

(3) כתובת: 12CR47474 ד. צרפתי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ילנה טורבן	122003		ירושלים	שטרן אברהם		02-6520984		bracha400@gmail.com
	הנדסאי	ברכה כהן	79079	ברכה כהן	ירושלים	שטרן אברהם		02-6520984		bracha400@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון		02-6413002		



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 זכויות בניה ופיצול יח"ד, רחוב מועלם שמעון ניסים 16, רמת שרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. פיצול יח"ד, וקביעת מס' יחידות הדיור ל-5 יח"ד.
3. קביעת שטחי הבניה לתוספת הבניה המבוקשת.
4. הסדרת קווי הבניין בהתאם לקיים בשטח.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

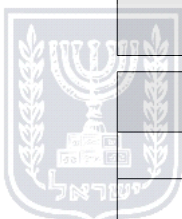
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	511	100
סה"כ	511	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	511.14	100
סה"כ	511.14	100



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי וארגרות) התש"ל 1970.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבנין הינם ע"פ המסומן בתשריט/נספח הבנוי. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע</p>
ה	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3", הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>3. אין באשור זה לפטור מהגשת תוכנית מפורטת לצורך קביעת סדורי כבאות לבנין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>4. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים למקום, אספקת המים למקום תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי בצוע 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 התוכנית 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,</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>למקום המתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו</p> <p>4. תאום עם מפקדת הג"א</p> <p>5. הגשת תוכניות אינסטלציה לאשור מחלקת המים והביוב</p> <p>6. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לענין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי במידת הצורך בין היתר לענין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדו', וכן ציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p>
ז	<p>תשתיות</p> <p>קביעת דרכי בצוע 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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגיש התוכנית.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					גודל מגרש כללי		
אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת (2) 2	9.47	5	42.51	(1) 214	1093.7	370.46	311.4	178.11	233.73	511	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	1	מגורים	מגורים ב'

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:

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 155% ללא שטח החניון.

(2) מעל גובה זה תותר קומה טכנית.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

ייותרו לפחות 20%-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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).

6.2 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה בקרקעין 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	לא תותר בניה בשלבים, הבניה תתבצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20