

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0603241

תוספת בניה וקומה חדשה לטובת הרחבות יחד קיימות, רח נרות שבת 623.



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

התכנית מבקשת הרחבת דירות קיימות בקומות קרקע ובקומה א',
ובנוסף קומה ד חדשה להרחבת הדירות הקיימות בקומה ג.
התכנית מתייחסת לחלק מחלקה 12 בגוש 30718.



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 בניה וקומה חדשה לטובת הרחבות יחד קיימות
רח נרות שבת 623.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0603241

1.2 שטח התכנית
1.237 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (א4)

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

219500 קואורדינאטה X

636000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב נרות שבת 623

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30718	מוסדר	חלק		12

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 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 ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2845	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס 2845 בנושאים המפורטים בתכנית זו כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2845 ממשיכות לחול.	2804	1554	22/04/1982
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים (62)	687	1586	16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירם בוטבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם בוטבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 03 09/03/2020	אבירם בוטבול	26/02/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 20 27/11/2019	אבירם בוטבול	27/11/2019		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

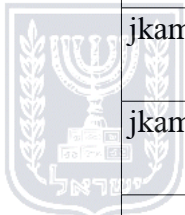
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אליאב אלקיים			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמי	ירושלים	יפו	216	03-9305333		
בעלים		אליאב אלקיים			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		
בעלים		יעל אלקיים			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		
בעלים		חיים דויד אמינוף			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		jkamil@013.net
בעלים		יהודית אמינוף			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		jkamil@013.net
בעלים		דוד בראל			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		
בעלים		אביטל רבקה גידי			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		
בעלים		שלום גידי			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		
בעלים		שלמה יוסף גרינבאום			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		
בעלים		עדי חממי			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		
בעלים		תמיר חממי			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יהודית לדרמן			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		
בעלים		ריצ'רד לדרמן			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		
בעלים		אורלי לוי			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		
בעלים		אביגדור לוי			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		
בעלים		יהודית לוי			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		
בעלים		גולדי מרנס			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		
בעלים		ישראל בנימין מרנס			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		
בעלים		מלכה שולביץ			ירושלים	נרות שבת	623	02-5667103		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבירם בוטבול		זום אדריכלות	ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.net
	מודד	זוהר דאודי	991		ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502		zd5838502@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הרחבות דירות ותוספת קומת מגורים לבניין קיים לשם הרחבת דירות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. שינוי במערך ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'

2.2.2. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומת קרקע, א ו ב מפלסים 0.00, +3.00, +6.00 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

- קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים (מפלס 9.07+) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4. הגדלת שטחי בניה.

2.2.5. הגדלת מס קומות מ 3 ל 4 קומות.

2.2.6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.

2.2.7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8. קביעת הוראות בגין גדרות ומרפסות להריסה

2.2.9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



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	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 5	1,237.87	100
סה"כ	1,237.87	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,237.88	100
סה"כ	1,237.88	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מרפסות וגדרות להריסה:</p> <p>המרפסות והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p> <p>יד. קולטי שמש על הגג:</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>- תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס 0.00), ובקומה א (מפלס 3.00 +) ובקומה ב (מפלס 6.00 +), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>- תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, במפלס 9.00 + לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מספר 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מספר 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם</p>

4.1

מגורים ב'

מחייבים:

מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים וקווי בנין מרביים.

ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ד. זכויות הבניה והוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 12 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. סטייה ניכרת:

1. גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

2. מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

4. הוראות הבינוי המפורטות בנספח הבינוי-נספח מס' 1, שאינן מאפשרות בינוי על הגג בעמודות הצפון מערביות הינן הוראות מחייבות וכל שינוי מהן יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדו'.

2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

ח. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או אי מי מטעמו וקבלת אישורה.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד



מגורים ב'	4.1
<p>לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. 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 סלולאריים), 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים - תמ"א 38 :</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ח' (העתקת מתקנים על הגג) 4.1.2 יא' (חניה), 4.1.2 יב' (הריסה), 4.1.2 יג' (עצים לשימור), 4.1.2 יד' (חשמל)</p> <p>י. חניה :</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מספר 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בניה (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה		
(1)	(1)	(1)	(1)	4	13.17	12		1821.19	234.06	1587.13	1237.87	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה במירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות בתכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.2	שילוט וסימון	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט הש"מ - 1980.
6.3	חשמל	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
6.4	תקשורת	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.5	ניהול מי נגר	במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר עילי לתוך תת הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשרשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים) 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.
7.	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	
2	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה

