

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0654111

הרחבות יח"ד ברח' מועלם ניסים 12 בשכונת בית וגן ירושלים.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
20/05/2019

לאשר את התוכנית  
02/06/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
07/10/2018

להפקיד את התכנית  
21/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

- מדובר בבנין על חלקה 221 בגוש 30192 רח' מועלים ניסים 12, שכ' בית וגן, ירושלים, התב"ע התקפה הינה תוכנית 2022ג משנת 1989, ויעוד החלקה הוא אזור מגורים 5 מיוחד.  
-בבנין קיימות היום 4 קומות מעל מפלס הכניסה, עליית גג וקומת מחסנים, סה"כ 2 יח"ד.  
-התוכנית מציעה: הרחבות ליח"ד קיימות.

רקע תכנוני לתכנית

לבנין היתר בניה שמספרו: - 2007/183 משנת 2010 שאישר בניית בנין חדש היתר מס' 10/1020 שיצא בשנת 2014 שאישר תוכנית שינויים והיתר מס' 2010/1020.1 שיצא בשנת 2015 שאישר שינויים בסמכות מהנדס העיר

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל  
הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.  
הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.  
לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבנין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות.  
מגיש התוכנית הוא בעלי הדירות בנכס.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד ברח' מועלים ניסים 12 בשכונת בית וגן ירושלים.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0654111 מספר התכנית

0.436 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218062 קואורדינאטה X

629641 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מועלם ניסים פנייה מרחוב דוד מרץ

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 | 12       |       |

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30192    | מוסדר   | חלק           | 221                 |                   |

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 9



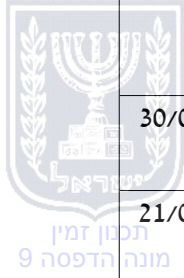
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 30/07/1989 | 3752                    | 3683               | תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 2022ג   | החלפה   | ג /2022           |
| 21/01/2010 | 1593                    | 6052               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.         | כפיפות  | ב /5166           |
| 16/07/1959 | 1586                    | 687                | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.                  | שינוי   | 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       |          |                     |             | ירחמיאל וויס |             |  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1: 250   | 1                   |             | ירחמיאל וויס |             | תשריט מצב מוצע   | לא                  |
| בינוי ופיתוח   | מחייב חלקית | 1: 100   | 1                   | 22/10/2018  | יוסף ספקטור  | 22/10/2018  | מחייב לעניין: גובה הבינוי, מס' יח"ד, הריסה / אטימה ומספר הקומות. | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע         | 1: 250   | 1                   | 22/10/2018  | ראובן אלסטר  | 22/10/2018  | מצב מאושר  | 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/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב                   | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|---------|------------------------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|                | פרטי | איל אושדי    |               |          | ירושלים | מועלם<br>שמעון<br>נסים | 12  | 073-7419330 |     | 345bait@g<br>mail.com |
|                | פרטי | אילנית אושדי |               |          | ירושלים | מועלם<br>שמעון<br>נסים | 12  | 073-7419330 |     | 345bait@g<br>mail.com |
|                | פרטי | בן חור אמאני |               |          | ירושלים | מועלם<br>שמעון<br>נסים | 12  | 073-7419330 |     | 345bait@g<br>mail.com |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב          | רחוב       | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------|---------------|------------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|                | עורך ראשי | ירחמיאל וויס | 33098         |          | קריית<br>ארבע | (1)        |     | 073-7419330 |     | 345bait@gma<br>il.com |
|                | מודד      | ראובן אלסטר  | 502           |          | ירושלים       | כנפי נשרים |     | 073-7419330 |     | 345bait@gma<br>il.com |



| מקצוע/<br>תואר | סוג    | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|----------------|--------|-------------|---------------|----------|---------|------------|-----|-------------|-----|-------------------|
|                | אדריכל | יוסף ספקטור | 34845         |          | ירושלים | הרב עוזיאל | 34  | 073-7419330 |     | 345bait@gmail.com |

(1) כתובת : קריית ארבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 יח"ד קיימות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

- הפיכת עליית גג משטח שרות לשטח עיקרי בהתאם לנספח הבינוי

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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 5 מיוחד | 436 | 100    |
| סה"כ           | 436 | 100    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

| מצב מוצע     |           |           |
|--------------|-----------|-----------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד      |
| 100          | 436       | מגורים ב' |
| 100          | 436       | סה"כ      |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ב'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מגורים   |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>  |
| ב     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי או אטימת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה או לאטימה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>ה. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> |
| ג     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>   |
| ד     | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>   |
| ה     | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע 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 התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר</p>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

| 4.1 | מגורים ב'  |
|-----|--|
|     | <p>הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>   |
| ו   | <p><b>ניהול מי נגר</b><br/>                     ייוותרו לפחות 15% 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).</p> |



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

| קו בנין<br>(מטר)        | מספר קומות    |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |        |                      |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |           |
|-------------------------|---------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|--------|-----------|
|                         |               |                          |   |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |        | מעל הכניסה<br>הקובעת |       |                       |         |       |        |           |
|                         |               |                          |   |              |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה  | עיקרי  | עיקרי                | שרות  |                       |         |       |        |           |
| אחורי<br>צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת                           | (2) 15.25    | 2                       | 33                             | (1) 130               | 564.29 | 263.27               | 37.15 | 527.14                | 436     | 1     | מגורים | מגורים ב' |
| (3)                     | (3)           | 1                        | 5   |              |                         |                                |                       |        |                      |       |                       |         |       |        |           |



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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|------------------|---------|--------|-----------|
| קדמי<br>(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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לשטחים על קרקעיים..

(2)  $15.25 = 791.65$ .

(3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.  
 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.

### 6.2 היטל השבחה

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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב         | התנייה               |
|----------|------------------|----------------------|
| 1        | בנייה בהינף אחד. | לא תותר בניה בשלבים. |

### 7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה.

