

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0547067

הרחבת דיור ברחוב מועלים ניסים 5, 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 :

06/01/2019

להפקיד את התכנית


13/11/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בבית דו משפחתי ברח' שמעון מועלים ניסים 5.
התכנית מציעה תוספת בניה ויחידות נוספות.
לכדי סה"כ 4 יחידות דיור
כל דירה מתפרסת על 2 קומות מגורים + קומת חניה.
לכל דירה כניסה פרטית
מדובר בתכנית, אשר מכשירה עבירות בניה ומחלקת כל יחידה ל 2.
תכנית זו נותנת פתרון תכנוני להרחבות לכלל יחידות הדיור בבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת דיור ברחוב מועלם ניסים 5, ירושלים
		מספר התכנית	101-0547067
1.2	שטח התכנית		0.752 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	לי"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

218059 קואורדינאטה X

629686 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בשכונת רמת שרת

ברחוב שקט מאוד וחד סיטרי

מגרש שבנוי עליו דו מישפחתי

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	מועלים שמעון נסים	5	

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	212	

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
30/07/1989	3752	3683	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2022/ג ממשיכות לחול.	החלפה	ג/2022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166	כפיפות	ב/5166
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א	כפיפות	מק/5022/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דינה גלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה גלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר קומות וקווי הבנין	11: 39 08/11/2019	קרול מימרן	14/05/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 21 23/10/2019	מרזיק סלאח	28/05/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 26 09/01/2018	תאופיק גבארה	08/01/2018		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



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	ז'אן לוק (פדהאל) נקש			ירושלים	(1)	5			
	פרטי	ציון פמיני			ירושלים	(2)	5			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' שמעון מועלים ניסים 5.

(2) כתובת: רחוב מועלים ניסים 5.

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
אדריכל	עורך ראשי	דינה גלר	48246		ירושלים	(1)				gellera@bezeqint.net
אדריכל	עורך ראשי	קרול מימרן	3136478	קרול מימרן	ירושלים	הרב עוזיאל	35	052-7601283		cm601283@gmail.com
מודד	מודד	תאופיק גבארה	991		בית חנניה	(2)				
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מרזיק סלאח	21761345	איתי ויג- תדשיין - פרו הנדסה	ירושלים	(3)	3			eng.salah.marzeeq@gmail.com

(1) כתובת: רובין 43.

(2) כתובת: רח' בית חנינא מס 63.

(1) כתובת: רובין 43.

(3) כתובת: ירושלים - אל פורסאן 3 - .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בינוי, ותוספת 2 יחידות דיור ברח' ניסים מועלים 5, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלה מס יחידות דיור מ 2 ל 4 יחידות
2. קביעת מקומות חניה עבור יחידות דיור חדשות
3. קביעת הוראות בגין עצים לשימור
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת שטחי בניה מירביים.
6. קביעת קווי בנין חדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

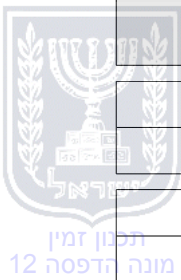
יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	752	100
סה"כ	752	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	717.59	100
סה"כ	717.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הבניה תבוצע באבן כדוגמת הקיים.
ב	הוראות בינוי 1. תותר תוספת בניה במפלסים -2.55, -2.00, -0.55, +0.00, +2.55, +3.61, +5.61, +6.67, +8.67, לשם הרחבה ופיצול יחידות דיור, בהתאם למפורט במסמכי התכנית. 2. תותר תוספת קומת מרתף לחניה מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי ומס' קומות מירבי. וקוי בנין
ג	חניה החניות המוצעות יהיו בהתאם לתקן, התכנית תציע פתח בין החניה המתוכננת לחלקה הסמוכה בהתאם למסומן בנספח התנועה ותנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של פתח זה ובתיאום עם קונסטרוקטור.
ד	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צימום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
ה	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
ו	קווי בנין קווי הבניה המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ז	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטל בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

4.1	מגורים ב'
	<p>התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. תנאי התר בניה היה הריסת החללים מסומנים בתוכנית להריסה.</p> <p>ד. תיאום עם מחלקת תברואה</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה היה בחינת כל הבטים הביטחוניים בכל מה שקשור להסדרי החניה, במקרה שימצאו בעיות יכללו התר בניה, תכנית פיתוח והסדרי התנועה פתרונות לאותם הבעיות</p>
ח	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנת בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים לשימור : העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו 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 המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים)</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
1 (2)	1 (2)	1 (2)	1 (2)	4	122.3	919.67	172.41		102.12	608.15	752	5	1	מגורים ב'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל זה קיים בנוי לטובת איזור פיר המעלית.

(2) כמסומן בתשריט.



קדמית כנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הועדה 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בניה ע"פ תכנית זו	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן מאושר למימוש התכנית 3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12