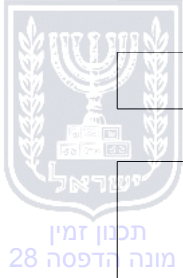


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0836312

תוספת בניה לבניין ברח' משה הס 7



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הנכס ממוקם ברחוב משה הס 7, ירושלים
בבניין אושרו תוספות מכח תמ"א 38 ותב"ע לקו בנין למרפסות מס' 101-0682088

בתכנית זו מבקשים להוסיף שטח עבור סגירת מרפסת גג, ללא שינוי בקווי הבניין.
כמו"כ מוצעים שינויים קלים בחזיתות, במרפסות ובפיתוח וחלל מונים בקומת המרתף.
התכנית מציעה הרחבת דירת הגג והגדלת השטחים במסגרת תוספת 20% המותרים בסמכות מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת בניה לבניין ברח' משה הס 7

ומספר התכנית

101-0836312

מספר התכנית

0.696 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

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	221045
	קואורדינאטה Y	631425

1.5.2 תיאור מקום רחוב משה הס 7 שכונת ניקופוריה ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ניקופוריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30028	לא מוסדר	חלק	47	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1	101-0682088

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/2020	2977	8629	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0682088 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0682088
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה את תכנית המתאר המקומית לירושלים (תכנית מס' 62) בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים (תכנית מס' 62) ממשיכות לחול.	שינוי	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גאקומו די פורטו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גאקומו די פורטו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 02 12/05/2021	גאקומו די פורטו	12/05/2021	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		14: 29 12/05/2021	מיכאל שוורץ	10/05/2021	1	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	בע"מ תמ"א טופ			ירושלים	(1)		02-6222790		office@nish a-arch.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זיקה קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: רמב"ן 28. מונה הדפסה 28 תנן זמין

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
	עורך ראשי	גאקומו די פורטו	86516		ירושלים	(1)		02-6222790		office@nisha -arch.co.il
	יועץ	עמיר פרבר		פרטי	ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		rozenblum4 @gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	(2)	14	02-6413002		

(1) כתובת: רמב"ן 28.

(2) כתובת: טהון 14.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יחיד קיימת ברח' משה הס 7.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג.

2. א. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע, א, ב, ג ו-ד לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף לשם תוספת חדר מכוונות בהתאם לנספח בינוי.

3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

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

7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור/העתקה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

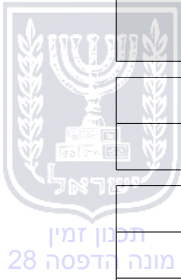
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	696	100
סה"כ	696	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	691.06	100
סה"כ	691.06	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים בהתאם למאושר בתכנית 682088
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בקומות קרקע, א' מפלס +3.00, ב' מפלס +6.00, ג' מפלס +9.40 ו-ד' מפלס +12.90, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי(נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותר תוספת בניה בקומת מרתף (מפלס -2.70) לשם תוספת חדר מכונות בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מחייב.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית. ובקו נקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 14 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת הזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בשטח</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, באותו סוג וגוון אבן כיחול של הבניה הקיימת.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. יותר שילוב חומרים קלים כמופיע בנספח הבינוי בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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 ותשנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, 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 לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או מי מטעמו קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית קווי ביוב ואו דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל 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 : היתר לתוספות הבניה להיתר קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן טופס אכלוס או כל תעודת גמר אחרת יהא נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בתחום תא שטח מס' 1 בעדיפות לחזית הבנין, הכל בתאום עם מחלקת הגנת.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ט' (חניה) 4.1.2 י"א (עצים לשימור, עקירה) 4.1.2. (חשמל). 7. תנאי לקבלת היתר בניה יהא אישור מחלקת תכנון העיר וצוות תמ"א 38.</p>
ט	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
י	<p>הוראות בניו</p> <p>א. מודגש בזאת כי כל המערכות המצויות על חזית המבנה הפונה לרח' הס יוסטו לדופן המזרחית של תא שטח מס' 1 בהתאם למאושר בהיתר בניה מס' 2018/619.00,</p> <p>ב. יש לבנות גדר אבן נמוכה ואופיינית בשטח בהתאם למאושר בהיתר בניה מס' 2018/619.00.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 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 יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שיעקרו ינטעו/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בגודל ובגובה בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>3. העץ המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע כתום מיועד להעתקה ויועתק על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העץ כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג ההעתקה וקביעת הטיפול בעץ לפני העתקה, יקבעו ע"י מחלקת הגננות על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעץ המועתק ותחזוקתו יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
יב	<p>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>
יג	<p>תנאים למתן היתרי אכלוס</p> <p>תנאי למתן היתרי אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בתחום תא שטח מס' 1 המיועד למגורים בעדיפות לחזית הרחוב.</p>

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

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	(1)	14	47.8	1515.51	52.02	0	257.82	1205.67	696	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	שימוש	יעוד
	204.95	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.

(2) כמצוין בתשריט התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	פסולת בניין	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר בניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
6.3	תקשורת	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.4	עתיקות	<p>ע"פ חוק העתיקות, התש"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.5	ניהול מי נגר	<p>במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תשאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול השורשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר הערמות 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	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28