

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1185495

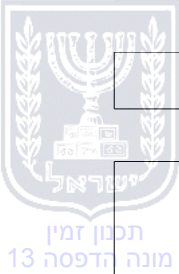
תוספת הרחבה ברחוב משה נחמיה מס' 3

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

דברי הסבר לתכנית

הבניינים ברחוב נחמיה מנשה בנויים על צלע הר ובדרוג, מצד אחד פונים לרחוב נחמיה נשה ומצד שני לרחוב אריה דולצ'ין. לכל הדירות יש מרפסות שהן מרפסות גג. באזור הצמוד לחדר המגורים ישנו קיר חיצוני התוחם חלק מהמרפסת. בתוכנית זו, אנו מבקשים לקרות את חלק המרפסת הזה ולהפוך אותו לשימוש עיקרי. שטחי המרפסת והחצרות הם בבעלות פרטית ואינם שטח משותף, לכן התוספת מוצעת למעוניינים בלבד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
תוספת הרחבה ברחוב משה נחמיה מס' 3	

מספר התכנית 101-1185495

שטח התכנית	1.2
------------	-----

1.022 דונם

סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (14), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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 215937

קואורדינאטה Y 628612

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות מנשה נחמיה 3 לאריה דולצ'ין 61, גבעת משואה

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	נחמיה מנשה	3	

שכונה גבעת משואה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30422	מוסדר	חלק		13

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

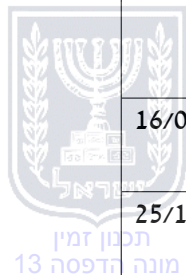
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מתאר/ 62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	687	1587		16/07/1959
<u>מק/ 6596</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/ 6596	5027	248		25/10/2001
<u>ב/ 2935</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תכנית מס' 2935ב'	3932	213		17/10/1991



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					דן ברלב		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		דן ברלב		לא
בינוי	מחייב חלקית	מחייב לעניין חישוב שטחים, קוי בנין וכו' (ראה סעיף 4.1.2 ג')			19/03/2024	מרים פינקל	10: 50 08/04/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 2500	1	18/03/2024	זלמן וולף	10: 51 08/04/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	שושנה שמשון (1)			ירושלים	נחמיה מנשה	3			shosh.shimshon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנשה נחמיה 3, אריה דולצ'ין 61.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שושנה שמשון			ירושלים	נחמיה מנשה (1)	3			shosh.shimshon@gmail.com

(1) כתובת: מנשה נחמיה 3, אריה דולצ'ין 61.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן ברלב	10476		ירושלים	שירת חנה (1)				miriam.f.arc@gmail.com
	הנדסאי	מרים פינקל	ה-45286		ירושלים	(2)				miriam.f.arc@gmail.com
	מודד	שנאור זלמן וולף	1522		ירושלים	בן ציון				yank987@gmail.com

(1) כתובת: שדרות נוה יעקב 8.

(2) כתובת: שדרות נווה יעקב 8.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בניה בקומה א' ו-ב' לשם הרחבות יח"ד קיימות ברח' מנשה נחמיה מס' 3.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

* קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות א' ו-ב' לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם

לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	1,021.8	100
סה"כ	1,021.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,021.8	100
סה"כ	1,021.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	
הוראות כלליות	ב
תותרנה תוספות בנייה בקומה א' (במפלס 0.00), בקומה ב' (מפלס +2.80), לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח בינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.	
הוראות כלליות	ג
מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.	
הוראות כלליות	ד
זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
הוראות כלליות	ה
מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 7 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.	
הוראות כלליות	ו
1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם לדוגמת הקיים. לא תותר בניה באבן נסורה. 2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע עפ"י היתר בניה ראשון שינתן.	
הוראות כלליות	ז
תנאים למתן היתר בניה בשטח: (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	

4.1

מגורים ב'

נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות 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 לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

(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.

(4). 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).

הוראות כלליות

ח

הערה:

מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית מק/ 6596 שלא שונו במפורש בהוראות תכנית 1185495 זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
					מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			אחורי	קדמי	צידי
					עיקרי	שרות			גודל מגרש מוחלט			
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1	1021.8	894.05	171.2	1065.25	7 (1)	4 (1)	(2)	(2)	(2)

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) בהתאם למסומן בתשריט התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות אחרות

6.1.1 הנחיות מיוחדות

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע ללא תלות בין התוספות	

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה

