

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0565069

הרחבת יחידת דיור ברחוב המגלית 3, רמות, 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 :
25/02/2018

להפקיד את התכנית
27/11/2018
סמיר קפד

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 המוגשת והרקע להגשתה :
המגרש ממוקם ברחוב משעול המגלית 3 ברמות.
במגרש קיים מבנה מגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף.
התכנית מציעה הרחבת יח"ד במרתף ובקומה העליונה
סה"כ השטחים המבוקשים להרחבה הינם כ 50% מהשטחים העיקריים המאושרים בתכנית החלה על המגרש.
כמו כן מבקשת התכנית הוספת בריכה וחדר מכוונות מתחת למפלס הקרקע הצמודה בגבול המגרש.

רקע תכנוני לתכנית :
המגרש מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד בתכנית 2644.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל :

1. התוספות המבוקשות בנויות בפועל.
2. נפתח תיק עבירת בניה על בניית הבריכה ו חדר המכוונות. תיק מספר 2016/5849.00



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יחידת דיור ברחוב המגלית 3, רמות, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0565069

מספר התכנית

0.541 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|---------|------------------|
| ירושלים | מרחב תכנון מקומי |
| 218913 | קואורדינאטה X |
| 634917 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

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 | משעול המגלית | 3 | |

רמות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30726 | מוסדר | חלק | 32 | |

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 04/12/1980 | 711 | 2677 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2644 ממשיכות לחול. | החלפה | 2644 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 / ב |
| 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

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | זאב ארד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | זאב ארד | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח מס' 1 : מחייב לעניין סימונים לאטימה וגודל מכסימלי של חדר מכונות והריסת ארובה. | 29/10/2018 | סולי נטף | 29/10/2018 | | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 29/10/2018 | מיכאל שוורץ | 29/10/2018 | | 1: 250 | מנחה | 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 | מישל פרדס | | | ירושלים | משעול המגלית (1) | 3 | | | michel.pard es@gmail.c om |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בעל דרכון בלגי מספר E1433084.

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 | זאב ארד | | ארד אדריכלות | ירושלים | הלל | 23 | 02-6423804 | | zeevarad@ba rak.net.il |
| מתכנן אדריכלות | הנדסאי | סולי נטף | 44910 | | ירושלים | הרכבת | 13 | | | bbt310@gmai l.com |
| מודד | מודד | מיכאל שוורץ | 1048 | | ירושלים | (1) | 14 | 02-6413002 | | office@botti. co.il |

(1) כתובת: רחוב טהון 14 קרית היובל.

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

תוספות בנייה בבניין מגורים קיים לשם הרחבת יח"ד הקיימת בו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
2. קביעת הבינוי לתוספות הבנייה המבוקשות.
3. הגדלת שטחי הבנייה.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בשטח.
5. קביעת הוראות בדבר הקמת בריכת שחיה ביתית בשטח.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/ אלמנטים בנויים.
8. קביעת קווי בניין
9. קביעת שלביות פיתוח

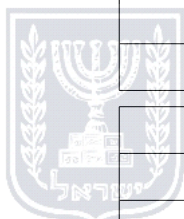


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|------------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 1 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים א' | 1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 5 מיוחד | 538 | 100 |
| סה"כ | 538 | 100 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------|-----------|
| 100 | 538.67 | מגורים א' |
| 100 | 538.67 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בתחום התכנית לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1) .</p> <p>2. קווי הבניין המרביים לתוספות הבניה כאמור הם כמסומן בתשריט מוצע.</p> <p>3. תותר הקמת מבנה עזר למערכות טכניות מתחת למפלס הרחוב ובצמוד לקו הבנין המערבי-בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון, וכיחול כבמבנה הקיים.</p> <p>4. השטח במפלס המרתף 2.87- בהיקף של 69 מ"ר המסומן בנספח הבינוי בירוק זית מיועד לאטימה כמצויין בנספח הבינוי. שטח זה ישאר אטום עד להוצאת היתר כדין אשר יכלול שטח זה או את חלקו.</p> |
| ב | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבנייה המסומנים בתשריט מצב מוצע הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרשנה לדפסה 13 תכנון זמין מונה הדפסה 13</p> <p>לבין קווי הבנייה יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. שטח מבנה העזר (חדר המכונות) למערכות טכניות יהיה כמפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). חריגה לעניין חדר מכונות מהמצויין בנספח הבינוי ותוספת שטח מעבר לשטחי הבנייה המצוינים בטבלה 5 עבור חדר מכונות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבנייה(סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>4. מספר יחידות הדיור הקיים בחלקה הינו מחייב וכל תוספת יח"ד מעבר לקיים תחשב לסטיה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> |
| ג | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ 1: 100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>3. הגשת תכניות פריסת גדרות בקנ"מ 1: 100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>4. תאום התשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע 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 התשתית)המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה</p> |



| 4.1 | מגורים א' |
|-----|--|
| | <p>יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייקבע על ידי הרשויות.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית יהא הריסת המסומן להריסה וזאת ע"י מבקש ההיתר או בעל הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> |
| ד | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי מספר 413.</p> |
| ה | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> |
| ו | <p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 25% 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> |
| ז | <p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> |
| ח | <p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |
| ט | <p>הריסות ופינויים</p> <p>1. האלמנטים המסומנים בצהוב מיועדים להריסה.</p> |
| י | <p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"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> |

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

| קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד | |
|---------------|-------|-------------|------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-------------------|----------------|--------------------|----|-----------------|-------|--------|-------------------|
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת |
| | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 2 | 8.03 (2) | 1 | 40 | 62 | 338 | 13 (1) | 67 | 10 | 248 | 541 | מגורים | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

(מ"ר)

| שימוש | יעוד |
|--------|-----------|
| מגורים | מגורים א' |

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה הינו עבור חדר המכונות כמצויין בנספח הבינוי..

(2) גובה רום גג הרעפים.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------------------|----------------------|
| 1 | הבנייה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בנייה בשלבים |

7.2 מימוש התכנית

משך הזמן למימוש התכנית יהיה 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13