

## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0565069

הרחבת יחידת דיור ברחוב המגלית 3, רמות, ירושלים

ירושלים

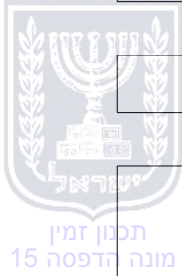
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



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

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0565069

מספר התכנית

0.541 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

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



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

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

**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        |       |

שכונה רמות

**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 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                     | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 2644              | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2644 ממשיכות לחול.                  | 2677               | 711                     | 04/12/1980 |
| 5166 / ב          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.         | 6052               | 1593                    | 21/01/2010 |
| מק/ 5022 / א      | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו. | 4847               | 2432                    | 30/01/2000 |



**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       |          |                     |             | זאב ארד     |                   |                                                                                     | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1: 250   | 1                   |             | זאב ארד     |                   | תשריט מצב מוצע                                                                      | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית | 1: 100   |                     | 29/03/2019  | סולי נטף    | 09: 12 29/03/2019 | נספח מס' 1 : מחייב לעניין סימונים לאטימה וגודל מכסימלי של חדר מכוונות והריסת ארובה. | לא                  |
| מצב מאושר      | מנחה        | 1: 250   |                     | 29/10/2018  | מיכאל שוורץ | 12: 46 29/10/2018 |                                                                                     | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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 | מישל פרדס |               |          | ירושלים | משעול<br>המגלית (1) | 3   |       |     | michel.pard<br>es@gmail.c<br>om |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בעל דרכון בלגי מספר E1433O84.

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

(1) כתובת: רחוב טהון 14 קרית היובל.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

#### 3.2 טבלת שטחים

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

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

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|       | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></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 מצב מוצע.</p> <p>3. קו הבניין עבור הברכה כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע בצבע כחול, מיעדת עבור הברכה בלבד. מובהר בזאת כי לא תותר כל תוספת בניה בתחום קו בניין זה.</p> <p>4. תותר הקמת מבנה עזר למערכות טכניות מתחת למפלס הרחוב ובצמוד לקו הבנין המערבי -בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>5. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון, וכיחול כבמבנה הקיים.</p> <p>6. 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><b>סטיה ניכרת</b></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 המגרש 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><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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</p>                                                                                                                                                                                 |

## 4.1

## מגורים א'

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <p>תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ( למעט קו מתח עליון) תקשורת ( למעט מתקנים סלולריים), תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה 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> <p>6. תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית יהא תכנון גדר אקוסטית בגבול המגרש המערבי, בצמוד לחלקה 31, בליווי והנחיית יועץ אקוסטיקה מוסמך וקבלת אישורו לתכנון.</p> |   |
| <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי מספר 413.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ד |
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>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>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ה |
| <p><b>ניהול מי נגר</b></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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ו |
| <p><b>פסולת בניין</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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ז |
| <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ח |
| <p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. האלמנטים המסומנים בצהוב מיועדים להריסה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ט |
| <p><b>עתיקות</b></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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | י |

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

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



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

| <br>תכנון זמין<br>מונה הדפסה 15 | שימוש  | יעוד      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|
|                                                                                                                 | מגורים | מגורים א' |

(מ"ר)

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.

## 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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15