

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0911974

הרחבת יח"ד ברחוב אלפרד ויתקון 11 רמות, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
08/08/2021  
לאשר את התוכנית  
25/08/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
21/03/2021  
להפקיד את התכנית  
25/05/2021

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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
המגרש נמצא ברחוב אלפרד ויתקון 11 בשכונת רמות בגו"ח 30710/76.  
קיים בחלקה בית פרטי בעל 2 קומות המשמש יח"ד אחת.

רקע תכנוני לתכנית :  
במגרש קיים בית פרטי שנבנה לפי היתר מס' 86/28 .  
התכנית המאושרת החלה על המקום : 3162 (איזור מגורים 5)

מבוקש במסגרת שינוי התב"ע -תוספת שטח עבור קומות קיימות והכשרת קומת מרתף עבור ממי"ד והרחבת יח"ד.



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

הרחבת יח"ד ברחוב אלפרד ויתקון 11 רמות, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0911974 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.262 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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

217865 קואורדינאטה X

636025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלפרד ויתקון 11, רמות

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	ויתקון אלפרד	11	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30710	לא מוסדר	חלק	76	

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 12



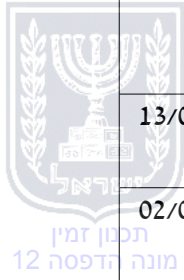
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3162	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3162	3096	3430	13/09/1984
5 /27 /7	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 5/27/07	4473		02/01/1997
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
5166 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב. הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד קאסוטו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד קאסוטו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית לעניין גובה הבינוי, קווי הבניין ומספר קומות	15: 48 19/05/2021	עודד קאסוטו	19/05/2021	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 51 09/05/2021	עודד קאסוטו	06/05/2021	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	16: 57 18/11/2020	אלסטר ראובן	18/11/2020	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מיזדן פרופרטיס לימיטד	ירושלים	ויתקון אלפרד				yisrael@heter.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטים

**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	עודד קאסוטו	87365		ירושלים	קרן היסוד	19 ב	02-8080900		yisrael@heter.co.il
מודד מוסמך	מודד	אלסטר ראובן	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



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

הוספת שטחי בניה לשם הרחבת יח"ד קיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי מאזור מגורים 5 לאזור מגורים א'.

ב. הוראות בינוי בגין הרחבת יח"ד קיימת במפלסים  $+0.00$  ו  $-3.16$  .

ג. הוראות בינוי בגין הכשרת שטחי בניה קיימים בקומת מרתף מפלס  $-1.35$  לטובת ממ"ד ושטח עיקרי.

ד. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית כמפורט בטבלת שטחים ובנספח בינוי.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

ו. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין 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**

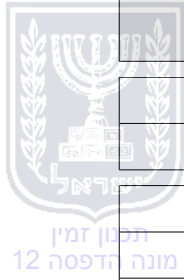
יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	262	מגורים 5
100	262	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	261.19	מגורים א'
100	261.19	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול של האבן בבנין תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> <p>הקיים.</p> <p>ב. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ג. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.</p> <p>ה. תוספת שטחי הבניה המוצעים לא יעלה על 80 מ"ר בהתאם למדיניות באזורים ללא ציפוף.</p> <p>ו. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור ללא אישור אגרונום.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בנספח בנין ובתשריט</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה ממוקמים מתחת לקרקע</p>
ג	<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבנין במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח של המגרש בק"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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 ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהא הריסת כל המסומן להריסה.</p> <p>ה. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.</p>
ה	<b>סטיה ניכרת</b>

מגורים א'	4.1
<p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח בינוי ובטבלה 5 הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב.מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג.קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד.מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	ו



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת							
							מעל הכניסה הקובעת	מערב						
							עיקרי	עיקרי						
							שרות							
16	(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	15	21	222	262	אלפד ויתקון 11	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מבנה אפסולוטי 755.15.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	שלביות ביצוע	כל תוספת שאיננה הכשרת בניה קיימת תבוצע בהינף אחד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12