

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0945402

הרחבת דיור ברח' משעול המגלית מס' 4 ו-6, שכ' 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

להפקיד את התכנית

מחיש

13/03/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הבניין ברח' משעול המגלים מס' 4 - 6, שכ' רמות 02, בגוש 30726, חלקה 15, נבנה בשנת 1981 עפ"י היתר בנייה ממועצה אזורית מטה יהודה.
תיאור הבקשה: בניין בן 3 קומות וקומה מתחת לגג רעפים למערכות עבור 2 יחידות דיור (דו-משפחתי) שטח לבנייה המאושר בחלקה היה 300 מ"ר + שטחי שירות. שטח החלקה 674 מ"ר

התכנית מס' 101-0945402 עוסקת בהרחבת דיור ל-2 יחידות הדיור, והכשרת חצר בקומה א' שנסגרה עם הקמת הבניין.
התוספת הינה בתוך הגבולות הקיימות של מעטפת הבניין הקיים וגובהו ושומרת על תכסית של- 30% משטח החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור ברח' משעול המגלית מס' 4 ו-6, שכי רמות,
ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0945402 מספר התכנית

0.674 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 218865

קואורדינאטה Y 634940

1.5.2 תיאור מקום

רח' משעול המגלית מס' 6, שכ' רמות 02, ירושלים

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	6	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30726	מוסדר	חלק	15	

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 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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.	שינוי	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. הוראות תכנית מק/5022 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			דוריתה גורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוריתה גורן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 48 16/02/2022	דוריתה גורן	16/02/2022		1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	12: 21 31/01/2022	דוריתה גורן	31/01/2022		1: 25	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

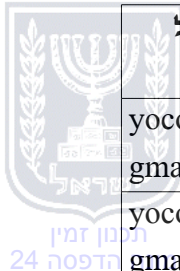
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יורם כהן			ירושלים	משעול המגלית	6			yocohen5@gmail.com
	פרטי	אסנת כהן			ירושלים	משעול המגלית	6			yocohen5@gmail.com
	פרטי	זכריה שינקולבסקי			ירושלים	משעול המגלית	4			zecharia11@walla.co.il
	פרטי	חדוה חנה שינקולבסקי			ירושלים	משעול המגלית	4			zecharia11@walla.co.il

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
אדריכלית	עורך ראשי	דורית גורן	25192	דורית גורן אדריכלית	ירושלים	בן יהודה	34	02-6247347		doritag@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים) (1	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 39268.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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**

הרחבת דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספת שטח עיקרי בקומת כניסה לבניין, במפלס 3.33 - (677.28).

2. קביעת בינוי לשינויים בפיתוח, במפלס 0.00 (680.61).

3. קביעת בינוי לתוספת שטח עיקרי בקומה א', במפלס +3.11 (683.72), קירוי חצרות בחזית הצפונית וקירוי מרפסות קיימות בחזית הדרומית.

4. קביעת בינוי להפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי בקומת גג, במפלס +5.92 (686.53).

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

6. קביעת הוראות בגין הריסות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה	674	100
סה"כ	674	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	673.42	100
סה"כ	673.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת שטח עיקרי בקומת כניסה לבניין, במפלס 3.33 - (677.28).</p> <p>2. תותר שינויים בפיתוח, במפלס 0.00 (680.61).</p> <p>3. תותר תוספת שטח עיקרי בקומה א', במפלס 3.11 + (683.72), קירוי חצרות בחזית הצפונית וקירוי מרפסות קיימות בחזית הדרומית.</p> <p>4. תותר הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי בקומת גג, במפלס 5.92 + (686.53).</p>
ב	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1 - קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2- מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3 - מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת כמו בבניין הקיים.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין בתכנית זו יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ט	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>

4.1	מגורים א'
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו לקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>התכנית תכלול את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים, חתכים, וחזיתות.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של עצים לשימור, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>2. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כל שהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3,00 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור הממוקמים בתחום התכנית.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(1)	(1)	(1)	1	3	9.1	2	30	97.2	655	105	105	27	418	674	1	1	מגורים א'	מגורים א'



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	1	1	מגורים א'	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) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	כל דירה בנפרד תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24