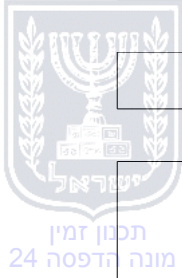


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0679910

הרחבת 3 יח"ד ברחוב השופט בנימין 6,4,2, רמת דניה, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
24/03/2019

להפקיד את התכנית  
22/12/2019

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

תוכנית זו מבקשת לשנות את זכויות הבניה בחלקות 78-79-80 בגוש 30570, ברחוב השופט בנימין 2, 4, 6, שכונת רמת דניה בירושלים.

עיקר הרחבת הדיור מבוקשת מתחת לפני הקרקע.

במצב מאושר, תוכנית המתאר המתייחסת לחלקות הנ"ל היא תוכנית מס' 3366 א', אזור מגורים 5 מיוחד. בחלקה 78, בית מספר 6, מספר היתר הבניה האחרון הוא 108147 מתאריך 2/3/2015 בבניין קיימות חריגות בניה במרתף ובקומת קרקע, אותן אנו מבקשים להסדיר במסגרת תוכנית זו, וכן מבוקשת מעלית בחלקה 79, בית מספר 4, מספר היתר הבניה האחרון הוא 101137 מתאריך 7.12.2009. בבניין קיימות חריגות בניה במרתף, אותן אנו מבקשים להסדיר במסגרת תוכנית זו. בחלקה 80, בית מספר 2, מספר היתר הבניה האחרון הוא 47770 מתאריך 15.2.2001. בבניין קיימות חריגות בניה במרתף, אותן אנו מבקשים להסדיר במסגרת תוכנית זו. מגישי התוכנית הם בעלי עניין בקרקע.



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 3 יח"ד ברחוב השופט בנימין 2,4,6, רמת דניה, ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0679910 מספר התכנית

0.696 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	217400
	קואורדינאטה Y	630050

1.5.2 תיאור מקום רחוב השופט בנימין 2,4,6 שכונת רמת דניה בירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת דניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30570	מוסדר	חלק	78-80	

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/08/1996	4531	4436	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית מס' 3366 א	החלפה	א / 3366
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2390	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עובדיה שמואל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עובדיה שמואל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי משפחת חסיד	13: 56 02/12/2019	עובדיה שמואל	02/12/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי משפחת שטרית	13: 57 02/12/2019	עובדיה שמואל	02/12/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי משפחת ממן	09: 52 05/12/2019	עובדיה שמואל	05/12/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 21 21/11/2019	עובדיה שמואל	21/11/2019	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



**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	משה חסיד			ירושלים	(1)	2	02-6417241		
	פרטי	פרשטה חסיד			ירושלים	(1)	2	02-6417241		
	פרטי	יהודית ממון			ירושלים	(2)	6	02-6735948	02-6734011	maman- m@orange. net.il
	פרטי	מימון ממון			ירושלים	(2)	6	02-6735948	02-6734011	maman- m@orange. net.il
	פרטי	פאני שטרית			ירושלים	(3)	4	02-6735948	02-6734011	s@unigraph .co.il
	פרטי	שמעון שטרית			ירושלים	(3)	4	02-6735948	02-6734011	s@unigraph .co.il

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) הערה: מגיש התוכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התוכנית להצביע על קניין כלשהוא בקרקע הכלולה בתוכנית זו, כתובת: השופט בנימין 2 רמת דניה ירושלים.
- (2) הערה: מגיש התוכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התוכנית להצביע על קניין כלשהוא בקרקע הכלולה בתוכנית זו, כתובת: השופט בנימין 6 רמת שרת ירושלים.
- (3) הערה: מגיש התוכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית זו בלבד. יובהר כי אין באישור התוכנית להצביע על קניין כלשהוא בקרקע הכלולה בתוכנית זו, כתובת: השופט בנימין 4 רמת שרת ירושלים.

**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
אדריכל	עורך ראשי	עובדיה שמואל	101266	פרטי	מבשרת ציון	(1)	13	02-5345096	02-5330564	dizash23@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		טייבה	(2)		09-7995820		

(1) כתובת: האפרסק 13 מבשרת ציון.

(2) כתובת: טייבה 40400.



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 יחידות דיור ברחוב השופט בנימין 2, 4, 6, רמת דניה, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב
2. קביעת בינוי עבור הרחבת יחידות דיור קיימות.
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
4. קביעת קוי בניין חדשים.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

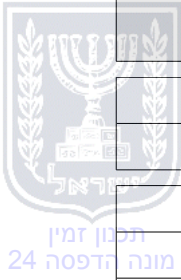
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		3 - 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	3 - 1
קו בנין עילי	מגורים ב'	3 - 1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	3 - 1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	696	100
סה"כ	696	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	696.06	100
סה"כ	696.06	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ב	<b>הריסות ופינויים</b> חלק המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב, מיועדים להריסה.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ד	<b>קווי בנין</b> 1. קוי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. הבניה בקו בניין עילי תהיה רק לצורך מרפסות שאינן מקורות וחניה מקורה, ותהא בהתאם למאושר בהיתרי בניה קודמים המצויינים בדברי הסבר לתוכנית זו. 4. גובה הגדרות לכיוון השטחים הציבוריים לא יעלו על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות						עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 2	9	1	50	347	62	75	(1) 60	150	245	2	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 2	9	1	56	319	42	77	(1) 50	150	236	4	2	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 2	9	1	54	345	60	45	(1) 60	180	215	6	3	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והביה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח השירות כולל 50 מ"ר חניה.

(2) 2 קומות + גג רעפים.

(3) בהתאם למופיע בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	יוותרו לפחות 15% 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 מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).
<b>6.2</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
<b>6.3</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	1. קוי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 2. מספר הקומות המירבי בתוכנית זו הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.
<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
	באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הועדה 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

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24