

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0264689

הרחבת יח"ד ברח' דובדבני 19, רמת שרת, 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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. מדובר במגרש המהווה חלק מטור בתים מדורגים כמקובל בשכונת בית וגן. המגרש ממוקם בין רח' דובדבני לבין רח' חכמי יוסף - בשכונת בית וגן. מפלס רח' חכמי יוסף גבוה ב-19.0 מ' ממפלס רח' דובדבני.
2. בשטח התכנית קיימים בניין בן 4 קומות. קומה 3- משמשת לדירת מגורים, הכניסה במפלס רח' דובדבני. קומה 2- משמשת לדירת מגורים ומחסנים. בקומה 1- וק"ק דירת מגורים בכל קומה. סה"כ 4 יח"ד. התכנית מציעה
3. בקומה מינוס 3 הרחבת יח"ד לכיוון מערב.  
בקומה מינוס 2 הרחבת יח"ד לכיוון מערב, תוספת מחסנים והרחבות עבור הדירות בקומה 1-.  
בקומה מינוס 1 ריצוף גג קיים ובניית מדרגות פנימיות לתוספות המוצעות במפלס התחתון.  
לדירות בק"ק מוצעת הרחבה על הגג.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה" ע"פ תכנית 2673.
2. לבניינים לא נמצאו היתרים מקוריים. לבניינים אושרו תוספות בנייה ע"פ היתר 90/1128.2.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.
2. קיימת עבירת בניה בקומה קרקע של כ-39 מ"ר בחלל האחורי.  
מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:  
1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.  
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד ברח' דובדבני 19, רמת שרת, ירושלים

ומספר התכנית

101-0264689

מספר התכנית

0.791 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16)

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

218255 קואורדינאטה X

629925 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב דובדבני ברוך 19, רמת שרת, 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	דובדבני ברוך	19	

שכונה רמת שרת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30195	מוסדר	חלק		188

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/1989	3818	3686	תוכנית זו משנה את מס' 2673 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 2673 ממשיכות לחול.	כפיפות	2673
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את המפורט בתוכנית מתאר .62	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה, קוי בניין	14: 13 21/02/2019	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	21/02/2019	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא		09: 50 18/03/2021	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	18/03/2021		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	שאול בן סעדון			ירושלים	דובדבני ברוך	19	02-5001393		saul@dafyomi.es
	פרטי	משה נעים			ירושלים	דובדבני ברוך	19	02-5001393	02-5001393	saul@dafyomi.es

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				גבעת יחזקאל	ירושלים	בן יהודה	2	02-5319016	02-5319017	yuda10law@gmail.com
בעלים				קרית נוה שלום	ירושלים	בוני החומה	8	02-5319016	02-5319017	yuda10law@gmail.com
דייר		ריינה בן סעדון			ירושלים	דובדבני ברוך	19	02-5319016	02-5319017	yuda10law@gmail.com
דייר		שאול בן סעדון			ירושלים	דובדבני ברוך	19	02-5319016	02-5319017	yuda10law@gmail.com
דייר		זיק אלי הנרי נבט			ירושלים	דובדבני ברוך	19	02-5319016	02-5319017	yuda10law@gmail.com
דייר		משה נעים			ירושלים	דובדבני ברוך	19	02-5001393	02-5001393	saul@dafyomi.es
דייר		קורין רוז נעים			ירושלים	דובדבני ברוך	19	02-5001393	02-5001393	saul@dafyomi.es

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר	מלכה קאליש				ירושלים	דובדבני ברוך	19	02-5319016	02-5319017	yuda10law@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן עירוני	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5001393	02-5001393	rivpor@neto.net.il
	עורך ראשי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן		רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	mshv@012.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 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

הרחבת יח"ד קיימות ברח' דובדבני ברוך 19, רמת שרת, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

- א. שינוי שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- ב. קביעת הבינויים הבאים הבאים בשטח:  
תוספת בניה בקומות קרקע 1 ו-2 לשם הרחבות יח"ד ולשם תוספת מחסנים.
- ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- ה. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	791.2	100
סה"כ	791.2	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	791.2	100
סה"כ	791.2	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה בקומות קרקע (+0.00) קומה א' (+3.00) קומה ב' (+6.00) קומה ג' (+9.00), לשם הרחבת יח"ד קיימות, לשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח בינוי מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בנין מירביים.</p> <p>ג. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יח"ד מירבי בבניין יהיה 6 יח"ד.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על לכך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר קומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם חייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמוך פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מונה הדפסה 15 תכנון זמין</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 סלולאריים), צנורות 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 על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר הוראות בסעיפים: 4.1. (רישום הערת אזהרה), 4.1. (חניה), 4.1. (עץ לשימור).</p>
ז	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעדות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>
ט	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העץ המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתו ו/או פגיעה בו.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהקיף גזע העץ המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התוכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר לשם ביצוע המפורט לעיל.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>

מגורים ב'	4.1
<p>התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(1)	(1)	(1)	(1)	4	13.94	6	50	121	959.5	0	0	101.7	857.8	791.2	19	1	מגורים	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:

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



קדמית כנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בנייה בשלבים	הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

**7.2 מימוש התכנית**

ל.ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15