

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0622050

תוספת והרחבה של בית דו משפחתי ברחוב דוד מרץ 31



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 ללהגשתה :

1. המגרש ממוקם ברחוב דוד מרץ מספר 31 בשכונת רמת שרת בירושלים.
2. במגרש קיים בית דו משפחתי בעל 2 קומות לפי התכנית התקפה 2022/ג.
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות לכיוון דרום מערב ותוספת 2 קומות.
4. מגיש התכנית הם בעלי הזכויות בנכס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת והרחבה של בית דו משפחתי ברחוב דוד מרץ 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

101-0622050

0.549 דונם

תכנית מתאר מקומית

כן

מחוזית

לי"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	217925
	קואורדינאטה Y	629800

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	מרץ דוד	31	

שכונה רמת שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	מוסדר	חלק	207	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2022 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2022 / ב ממשיכות לחול.	2998	806	11/12/1983
2022 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2022 / ג ממשיכות לחול.	3683	3752	30/07/1989
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
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			משה זיידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה זיידמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' קומות, גובה בינוי, קווי בניין	08: 42 11/06/2020	משה זיידמן	11/06/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 09 30/07/2018	ראובן אלסטר	08/04/2018	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	אוראל באבאזאדה			ירושלים	(1)		054-2299921		baba6595@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

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
	עורך ראשי	משה זיידמן		מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		office@mzai dman.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(1)	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת: ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

תוספת בנייה ותוספת יח"ד בבניין מגורים קיים ברחוב דוד מרץ מספר 31, שכונת רמת שרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

א. שינוי שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב.

ב. קביעת היעודים הבאים בשטח:

* הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות ל 4 קומות (מעל קומת חניה), בהתאם נספח בינוי.

* קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות בכל קומות הבנין בהתאם לנספח בינוי.

* קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור ועקירה.

* קביעת בינוי לתוספת שטח למחסנים.

* קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

* הגדלת שטחי הבניה.

* קביעת בינוי לתוספת 2 יח"ד.

* קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.

* קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

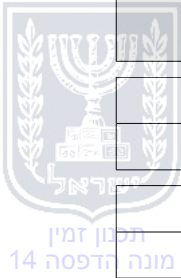
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	549.39	מגורים 5
100	549.39	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	549.4	מגורים ב'
100	549.4	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותרנה תוספות בנייה בקומות קרקע וקומה א, ותוספת 2 קומות, הכל בהתאם למפורט בנספח תכנון זמין מונה הדפסה 14 מס' 1
ב	בינוי ו/או פיתוח הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבל הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג	הוראות בזמן בניה הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא'ב לרווחת הדירה שמעל.
ד	גגות א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגשי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים במידת הצורך, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ה	חניה א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החל במקום בזמן אישור התכנית. ב. פתרון החניה יהיה בתחום החלקה בלבד.
ו	היטל השבחה א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום התאם לחוק.
ז	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט : להריסה חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ח	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי של הבנין מעל מפלס 0.00 כפי שמפורט בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגבהה של הבניין תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, (סטיהניכרת מתכנית) התשס"ב- 2002. 2. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) ה' תשס"ב-2002. 3. מס' הקומות המיאבי יהיה 4 קומות +גג רעפים ומרתף חניה. מספר זה הינו מחייב. כל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-

4.1	מגורים ב'
	<p>2002.</p> <p>4. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה מס' 5 הינם מחייבים. כל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>5. שלביות הביצוע מפורטת בסעיף 7 הינה מחייבת. כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>6. ההריסה המפורטת בנספח הבינוי הינה מחייבת. אי ביצוע ההריסה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג) חתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970</p>
י	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום לקו בניין ובקו נקודתיים אדום לקו בניין עילי, ובכפוף להרחבות המופרטות בנספח בינוי.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</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 ומיסרשיים וכיצא 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. הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית לאישור מהנדס העיר, אשר תתייחס, בין היתר, להשפעה על המבנה הקיים של השכן צמוד הדופן, תוך ציון כל האמצעים הדרושים להבטחת יציבות במבנה במהלך הבנייה ולאחריה.</p> <p>5. רוחב פתח הכניסה למדרגות ייקבע בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

4.1	מגורים ב'
יג	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יד	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>2. על מגיש הבקשה להיתר לנטוע עצים בוגרים לפי דרישות מחלקת שפע בעיריית ירושלים כתנאי לקבלת ההיתר.</p>
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במבגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחוסלם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטיחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	1	4	15.23	7	4	43	188.2	1034.21	170.56	76.33	52	735.32	549.39	1	מגורים ב'	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
11	(1)	(1)	1	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 תכני זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992- לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- מפלס הכניסה הקובעת נקבע בהתאם להיתר המאושר והוא 786.45 מעל פני הים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל אחד מיחידות הדיור	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

1. זמן מאושר לביצוע תוכנית זו -15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14