

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0954651

הרחבות ותוספת 2 קומות ויח"ד ברח' דוד 23, שכונת הבוכרים, 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 :

05/09/2021

להפקיד את התכנית

20/12/2021

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

תאור התכנית והרקע להגשתה מדובר בבניין על חלקה 100 בגוש 30084 רח' דוד 23, בשכונת הבוכרים, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 3276 אשר אושרה בשנת 1990, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 3. בבניין קיימות היום 3 קומות מעל מפלס הכניסה, סה"כ 6 יח"ד. החלקה כלולה בשטח מע"ר צפון אשר לגביו אישרה הועדה המחוזית בשנת 2016 החלטת מדיניות תכנון. התכנית המוצעת תואמת את החלטת המדיניות. התוכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות, תוספת מעלית ותוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית לבניין היתר בניה מס' 12/277 משנת 2013 שאישר תוספת ממ"דים והשלמת קומה שלישית לבניין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות ותוספת 2 קומות ויח"ד ברח' דוד 23, שכונת הבוכרים, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0954651 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.376 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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
 קואורדינאטה X 220757
 קואורדינאטה Y 633281

1.5.2 תיאור מקום

רח' דוד מקביל לרח' ישא ברכה בשכונת הבוכרים.

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 | דוד | 23 | |

שכונה בוכרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30084 | מוסדר | חלק | 100 | |

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 11



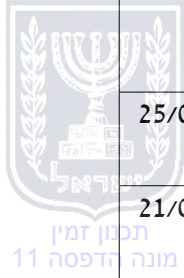
תכנון זמין
 מונה הדפסה 11



תכנון זמין
 מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 3276 | החלפה | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3276. | 3753 | 2298 | 25/03/1990 |
| 5166 / ב | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | 6052 | 1593 | 21/01/2010 |
| 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 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | אוריה שוהט | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אוריה שוהט | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 13: 38 27/10/2021 | אוריה שוהט | 27/10/2021 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח |
| לא | | 14: 00 14/04/2021 | אליאס חירוי | 14/04/2021 | 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 | יהודה רוטשטיין | | | ירושלים | מנחת יצחק | 18 | | | y@toren-capital.com |

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 | אוריה שוהט | 101729 | | ירושלים | מענה שימחה | 39 | 073-7419330 | | office@ekarc.co.il |
| | מודד | אליאס חירי | 733 | | נשר | התעשיה | 30 | | | hmm.modedi@gmail.com |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 2 קומות עבור תוספת 4 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות ותוספת מעלית, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת קומת מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ג' | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| קו בנין עילי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים 3 | 376 | 100 |
| סה"כ | 376 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ג' | 377.71 | 100 |
| סה"כ | 377.71 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | איכות הסביבה יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. |
| ב | ביוב, ניקוז, מים, תברואה על התכנית לעמוד בהוראות תמ"א/ 34 / ב / 4. |
| ג | הוראות בינוי קומת המרתף בתת הקרקע תשמש אך ורק לשטחי שירות ולא תותר הקמת יח"ד או שטח עיקרי אחר. |
| ד | שימור תנאי למתן היתר בניה יהא ליווי של אדריכל שימור. על מנת לתת דגש מיוחד לחומרי הבינוי, סיומות, מסתורים למזגנים וכביסה, סוג האבן, הסיתות ועוד. |
| ה | סטייה ניכרת א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. ב. גובה הבינוי המופרט בנספח בינוי הינו מחייב, וכל שינוי ממנו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. ג. שלבי הביצוע המופרטים בהוראות הינם מחייבים, וכל שינוי מהם יהווה סטייה ניכרת. |
| ו | עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. |
| ז | קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. |
| ח | תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תנאי למתן היתר יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע. |

| מגורים ג' | 4.1 |
|---|-----|
| <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> | ט |
| <p>ניהול מי נגר ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> | י |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|----------------|------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------|---------|-------|-----------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | עיקרי |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 5 | 20.41 (1) | 10 | 40 | 270 | 1013 | 180 | | 150.3 | 682.7 | 376 | 1 | מגורים ג' | |



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

| מ"ר | מ"ר | שימוש | יעוד |
|-----|-----|--------|-----------|
| 52 | 1 | מגורים | מגורים ג' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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) $807.96 = 20.41 +$

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 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 הביצוע תהא בהינף אחד | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11