

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12312

בניין מגורים ברחוב דורות ראשונים 8, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>5.2.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>אליהו</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מבוקשים השינויים הבאים:

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ד'.
2. הרחבת קומות קיימות לשם הרחבת שטח הבניין והגדלת מספר יח"ד.
3. תוספת קומות ושטחים לשם תוספת יח"ד.
הכל עפ"י ההמלצות שבתכנית "הדלתון" להגדלת שטחי בניה במרכז העיר ביוזמת עיריית ירושלים.
ההרחבות על כל הבניין הקיים, הבניה על שטח פרטי.
בעבר ניתן היתר להרחבת פתחי הכניסה לבית קפה קיים – תיק 95/484.
אין הקלות ואין שימוש חורג.
סגירת מרפסת בקומה הרביעית שבוצעה בחומרים קלים מיועדת להריסה במסגרת עבודות הרחבת הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בנין מגורים ברחוב דורות ראשונים 8, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

12312

מספר התוכנית

0.184 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

• מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

21.03.2012 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

ל.ר.

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 13

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 632140
קואורדינטה Y 220777

1.5.2 תיאור מקום רחוב דורות ראשונים 8, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה מרכז העיר
רחוב דורות ראשונים
מספר בית 8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	204	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30049	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.7.1959	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
25.11.1986	י.פ. 3403	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית מס' 2513 בנושאים המפורטים בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2513 ממשיכות לחול.	• שינוי	2513 א
30.1.2000	י.פ. 4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
21.1.2010	י.פ. 6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' אהוד כהן	24.11.2010	ל.ר.	13	ל.ר.	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אהוד כהן	24.11.2010	1	ל.ר.	1:250	• מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' אהוד כהן	24.11.2010	1	ל.ר.	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים: גובה בניה מרבי שטחי בניה מרביים קווי בניין	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/ רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		025619580	0506751789	026254425	026254425	רח' אבן שפרוט 4 ירושלים	513152165	513152165				נכסי דורות ראשונים בע"מ אצל הרש קופר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	026241640	0506751789	02-6254425	02-6254425	רח' אבן שפרוט 4 ירושלים	513152165	513152165		נכסי דורות ראשונים בע"מ אצל הרש קופר		• •

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Ehud1551@zahav.net.il	072- 2360333	052- 6146434	072- 2360222	072- 2360222	ת.ד. 53046, תל אביב 61530			39961	050671007	כהן אהוד	אדריכל	• עורך ראשי
m_ely@bezeqint.net	02- 6797852	052- 2458658	02- 6793012	02- 6793012	רח' הרנבים 9, ירושלים 92548			985	028055762	יורם אלישיב	מורד מוסמך	• מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. הגדלת שטחי קומות קיימות
2. תוספת 2 קומות מעל 4 קומות קיימות ומרתף

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מסחרי לאזור מגורים ד'.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קיימות לשם הגדלת שטח ומספר יח"ד הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי. (הגדלת מספר יח"ד בקומות קיימות מ-11 יח"ד ל-12 יח"ד).
2. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת עוד 8 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הגדלת שטחי הבניה.
- ד. הגדלת מספר הקומות מ-4 קומות ל-6 קומות מעל קומת מרתף.
- ה. קביעת קווי בניין לבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.184 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
אין היתרים קודמים. הנתונים -		597.00	+369.00	228.00	מ"ר	מגורים
המצב הקיים בשטח מקדמת דנא		269.00	+92.00	177.00	מ"ר	מסחר
		20 יח"ד	+ 9 יח"ד	11 יח"ד	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ד'
4.1.2	הוראות
א.	תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן 1. תוספת בניה במפלסים -0.25 , $+2.08$ לשם הרחבת שטחי מסחר, ובמפלסים $+4.34$, $+7.76$, $+11.36$ לשם הגדלת מספר יחידות הדיור, בהתאם לנספח הבינוי. 2. תוספת 2 קומות במפלסים $+14.81$, $+18.12$, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ב.	קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג.	עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות – אסורה.
ד.	תנאים למתן היתר בניה בשטח: 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. מספר יח"ד המירבי בבניין יהיה 20 יח"ד + שטח מסחרי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. 3. מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעת בתכנית זו יעתיקו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלביזיה, רדיו וכד'.. 4. תאום ואישור יחידת השימור: 1. כל תוספות הבניה שאינן מחלק מהמבנה המקורי יוסרו. 2. כל המרפסות תהיינה פתוחות. 3. יוסדרו כל התשתיות שבחזית המבנה: חשמל, תקשורת, מ.א. וכו'. 4. התוכניות ההנדסיות. 5. פרטי אבן, מסגרות ו/או אחר בקני"מ 1:20. 5. תאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה: 1. הכנת חוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות המחלקה. 2. יוכן פיר אנכי מקומת המסחר לגג לפינוי מזהמי אוויר מהמסחר. 3. כל המערכות האלקטרומכאניות ימוקמו על הגג ויכללו אלמנטים להסתרה והשתקה. 4. לא תותר התקנת רמקולים חיצוניים והשמעת מוסיקה מחוץ למבנה. 5. בתוך תחום המגרש יוכן מקום לאצירת אשפה בתיאום ואישור אגף התברואה בעיריה. 6. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 אשר תכלול בין היתר ציון מקומות

		<p>יח' מ.א. הפנימיות והחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית פן שילובם בחזיתות, מיקום וצורה של מסתורי אשפה. 7. אישור אדרי' עיר בנושא סגירת החורף הצמודה לחזית לשימור</p>
ה.	חניה :	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, ועפ"י מדיניות העיריה לעניין חניה במרכז העיר.</p>
ו.	היטל השבחה :	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ז.	פסולת בנין :	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח.	חריגות בניה להריסה :	<p>סגירת המרפסת המסומנת בנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ט.	קולטי שמש על הגג :	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י.	סטיה ניכרת :	<p>גובה הבנין המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו לחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יא.	תנאים למתן טופס 4 :	<p>1. אישור יחידת השימור. 2. הסרת כל התשתיות מחזיתות המבנה : חשמל, תקשורת. מזגנים וכו'. 3. ניקוי ותיקון כל חזיתות המבנה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (נטי)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	ימני	צידי	קדמי							מתחת	מעל	שטח הקובעת	שטח הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	7	21.82 מ"מ -812.00	20		382	703.00				106.00	597.00	184.00	1	מגורים מסחר
0	0	0	0	1	7	21.82 מ"מ -812.00	20		593	1091.00	119.00	106.00	119.00	106.00	269.00			סה"כ

*גובה הבניין המירבי

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

חיזוק מבנים – תמ"א 38 :	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
----------------------------	---

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – תוך 5 שנים.

8. חתימות

תאריך	שם תאגיד / נכסי זהות רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.11.10	נכסי דורות ראשונים בע"מ Dorot Rishonim Properties Ltd. ח.פ. 513152165		נכסי דורות ראשונים בע"מ אצל הרש קופר	מגיש התוכנית
24.11.10	נכסי דורות ראשונים בע"מ Dorot Rishonim Properties Ltd. ח.פ. 513152165		נכסי דורות ראשונים בע"מ אצל הרש קופר	בעלי עניין בקרע
24.11.10	אדריכל אהוד כהן ת.ד. 5304 תל אביב 61530	050671007	אדרי' אהוד כהן	עורך התכנית