

1014262

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0104273

רחוב קורא הדורות 13, ירושלים

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים

התכנית נמצאת במסגרת תוכנית המרחב - מיתחם ירושלים
 תוכן התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס'

התכנית וההתנגדות לתכנון ולבניה תחילה
 תיבדקו באשר לא קבעה ועדה אישור
 תכנית נקבעה והתנגדות אישורה

א. א. א.

מס' תכנית: 101-0104273
 17-03-2015
 ירושלים

דברי הסבר לתכנית

התוכניות התקפות הן תוכנית המתאר 62 ותב"ע 1721. עפ"י תוכניות אלה החלקה היא אזור מגורים 1. הקרקע היא קרקע פרטית ומגישי הבקשה הם בעלי הקרקע. התוכנית מציעה תוספת קומות ושטחים לאלו המוקנים עפ"י התוכניות המאושרות במסגרת אזור מגורים ג.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב קורא הדורות 13, ירושלים	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
101-0104273	מספר התכנית		
1.025 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
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 מזהים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221225 קואורדינאטה X

628710 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	קורא הדורות	13	

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30117	מוסדר	חלק		38

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/11/1976		2272	תוכנית זו מבטלת את תוכנית 1721	ביטול	1721 ✓
22/03/1996	2390	4393	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5022. הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62.	ביטול	62 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אהוד כהן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אהוד כהן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב חלקית	1:100		20/10/2015	אהוד כהן		22/10/2015	מחייב לעניין גובה, קווי בניין, מיקום הכניסה והיציאה מהחניה, מפלסי פיתוח ומסי הקומות.	לא
חניה	מחייב חלקית	1:100	1	20/10/2015	איל קראוס		22/10/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		20/10/2014	אהוד כהן		22/10/2015	גליון 1:	לא

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	יחזקאל שיר			ירושלים	דיסקין	11	02-5666032	02-6422332	
	פרטי	אורי שיראזי			ירושלים	(1)	38	02-6422332	02-6422332	uri@lior-electric.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב פייר קניג 38, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחזקאל שיר			ירושלים	דיסקין	11	02-5666032	02-6422332	
פרטי	אורי שיראזי			ירושלים	(1)		02-6422332	02-6422332	uri@lior-electric.co.il

(1) כתובת: רחוב פייר קניג 38, ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יחזקאל שיר			ירושלים	דיסקין	11	02-5666032	02-6422332	
בעלים	אורי שיראזי			ירושלים	(1)	38	02-6422332		uri@lior-electric.co.il
בעלים	דורון שיראזי			מבשרת ציון	(2)	15	02-6422284	02-6422332	
בעלים	משה שיראזי			מבשרת ציון	(3)	3	02-6422284	02-6422332	
בעלים	ערן שיראזי			ירושלים	(4)	60	02-6422284	02-6422332	

(1) כתובת: רחוב פייר קניג 38, ירושלים.

(2) כתובת: רח' ששת הימים 15.

(3) כתובת: רח' הצבר 3.

(4) כתובת: רח' קורא הדורות 60.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהוד כהן	39961		תל אביב- יפו	(1)		072-2360222	072-2360333	ehud1551@zahav.nct.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	(2)		02-5858538		ernstmed@nevision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	איל קראוס	88003	איל מערכות כבישים תנועה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 53046, תל אביב 61530.

(2) כתובת: רחוב חיים פז 25/3, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה תת-קרקעיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי עבור בניין חדש.
3. תוספת זכויות בניה.
4. קביעת קווי בניין חדשים לבניה.
5. קביעת מס' יח"ד ל-15 יח"ד.
6. קביעת מספר הקומות ל-5 קומות + 2 קומות תת-קרקעי (מחסנים וחניה).
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות לדרך.
10. שמירה על עצים בוגרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

שטח התכנית בדונם		1.025			
סוג מתן כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	769	+15	15	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,600	+831		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
א.מ. 1	933.01	91.05
דרך מאושרת	91.7	8.95
סה"כ	1,024.71	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	91.7	8.95
מגורים ג'	933.23	91.05
סה"כ	1,024.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. תותר בניית 2 קומות מרתף תת-קרקעיות למחסנים ולחניה בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר בניית 5 קומות למגורים, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p>	
חניה	ב
<p>א. החניה תהיה תת-קרקעית כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע לעת מתן היתר בניה ובכל מקרה לא יעלה על מס' החניות אשר הוצע בתוכנית, כפי שמופיע בנספח הבינוי.</p>	
היטל השבחה	ג
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>1. גובה הבניין המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מספר הקומות כמפורט בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. פירוט השטחיים התת-קרקעיים לחניה הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. לא תותר העברת שטחי בניה מתחת לקרקע ומעל הקרקע. כל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ה
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה שאיננה מסותתת, אסורה.</p>	
פסולת בניין	ו
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 12(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970.</p>	
קווי בנין	ז
<p>קווי הבניין המרבים יהיו כמצויין בתשריט. קו הבניין העילי הינו עבור המרפסות המוצעות בחזית הצפונית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ח
<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה תיאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך.</p>	

4.1	מגורים ג'
<p>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 מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה אישור שירותי הכבאות.</p> <p>6. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בהתאם לנספח הבינוי.</p>	
ט	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או הפגיעה בהם.</p>	
י	ניהול מי נגר
<p>ייוותרו לפחות 20% 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
<p>דרך עפ"י הגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p>	
4.2.2	הוראות

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

קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	2	5	15.5 (1)	16	15	35	375	3500	1500	100	400	1500	933	1	מגורים ג'

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעד
	קדמי (4)	אחורי (3)		
205			1	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הצעה ברמת הטבלה:

(*) - כמסומן בתשריט

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד גובה 18.30..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) כמסומן בתשריט..

(4) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.2	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע התכנית - 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יחזקאל שיר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: אורי שיראזי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: יחזקאל שיר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: אורי שיראזי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יחזקאל שיר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אורי שיראזי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דורון שיראזי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: משה שיראזי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ערן שיראזי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: אהוד כהן	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

אודינהל אחוד כהן
 ת. 53046
 תל אביב 61530