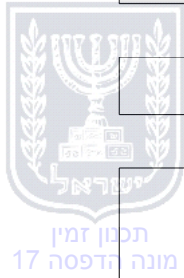


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0410332

דור דור ודורשיו 18



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/09/2018

להפקיד את התכנית

07/05/2019

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

התכנית המוצעת הינה בשכונת המושבה הגרמנית ירושלים רח' דור דור ודורשיו 18, גוש 30012 חלקות 12,14 בחלקה קיים היום בניין אחד שבו שתי יחידות מגורים. בקומת המרתף יש חניה, שטחי שירות ואחסון. התכנית המוצעת משנה שטחים במרתף משירות לעיקרי ומוסיפה שטחים עיקריים בקומת המרתף ללא שינוי מעטפת קיימת וחזיתות וללא תוספת יחידות דיור. מגישי התכנית הינם הבעלים של החלקות. התכנית מחליפה את תכנית 3599 א.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דור דור ודורשיו 18
------------------------	-----------	--------------------

מספר התכנית	101-0410332
-------------	-------------

שטח התכנית	0.821 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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 220880

קואורדינאטה Y 630489

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכי' המושבה הגרמנית רח' דור דור ודורשיו מס' 18, גוש 30012 חלקות 12,14.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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	דור ודורשיו	18	

מושבה גרמנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30740	לא מוסדר	חלק		999
30012	מוסדר	חלק		12, 14

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 תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3599 / א	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית 3599 א בתחומה	5040	781	20/12/2001



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מטיו אהרן רוזנשיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מטיו אהרן רוזנשיין		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע			28/11/2016	מטיו אהרן רוזנשיין	09: 06 27/03/2019	נספח שטחים	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/11/2016	מטיו אהרן רוזנשיין	12: 05 02/04/2019	נספח בינוי מחייב לעניין גובה בניין, מספר קומות. מיקום שטחים עיקריים ושטחי שירות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/12/2015	ראובן אלסטר	09: 48 24/09/2017	מצב מאושר	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	הרב רט סייף			ירושלים	קרן היסוד (1)	29 ב	02-6257751		
	פרטי	מושייל שטראוס			ירושלים	קרן היסוד (1)	29 ב	02-6257751		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אצל עו"ד יואל סילבר, כתובת: אצל עו"ד יואל סילבר.

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
אדריכל	עורך ראשי	מטיו אהרן רוזנשיין	89399		ירושלים	יד חרוצים	3	02-6717142		office@mra.co.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

המרת שטחי שירות במרתף לשטח עיקרי ותוספת שטחים עיקריים בקומת המרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת שטחי בניה בתחום התכנית כדלקמן:

- המרת 41.31 מ"ר משטח שירות קיים לשטח עיקרי בקומת המרתף.

- תוספת 20.43 מ"ר שטח עיקרי בקומת המרתף.

סה"כ 61.74 מ"ר שטח עיקרי במרתף.

קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.

קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס.

קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

קביעת בינוי בגובה 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף.

קביעת קווי בניין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים ב'	1	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	823	100
סה"כ	823	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	821.7	100
סה"כ	821.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. קוי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. פיתוח: גובה הגדר כלפי רח' דור דור ודורשיו תהיה עד 30 ס"מ מעל מפלס ה- 0.00 הקיים (761.24 בהתאם למוצג בנספח הבינוי). מיקום השטחים העיקריים יהיה בעורף המגרש, בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
ג	חניה החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
ד	הריסות ופינויים 1. חלק הגדר המסומנת בנספח הבינוי בצהוב מיועדת להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת חלק הגדר המסומנת להריסה.
ה	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
ו	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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. 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 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

4.1

מגורים ב'

1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקת עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי.

שמירה על עצים בוגרים

ז

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
										מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
6	4	6	5	1	3 (3)	12.97 (2)	2	109.8	125	290.14	61.74	62.77	615.75 (1)	821.7	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי מחסנים ומרחבים מוגנים.
שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ללא שינוי בהתאם להיתר מס' 106692.
- (2) גובה מדלפות הגג הינו 10 מ'. גובה רום גג הרעפים הינו 12.97 מ'.
- (3) קומה רביעית חלקית מובלעת בחלל גג הרעפים.

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

לפחות 60% משטח התכנית הפנויה של החלקה יהיה ללא בניה תת"ק ויאפשר חלחול. (לחלופין תוכח הפניית מי נגר להחדרה תת קרקעית).

447 מ"ר (שהם 54%) משטח המגרש יוותרו ללא בניה תת"ק: יותרו לפחות 20%-25% 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

6.3 היטל השבחה

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	בנייה בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.