

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0973065

בניין מגורים חדש בין רחובות נזר דוד וברוך דובדבני



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 :

23/11/2023

לאשר את התוכנית

07/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005137734/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בין רחובות נזר דוד וברוך דובדבני (חלקה ללא מספר בית) בשכונת מורדות בית וגן בירושלים. (במגרש שיפוע חריף) הפרש של למעלה משתי קומות בין הרחוב העליון לתחתון. השיפוע מנוצל לדרוג המבנה ולחניה).
2. במגרש לא קיים בינוי
3. התוכנית מציעה הקמת מבנה בן חמש קומות מעל מפלס ה-0.00 ושלוש קומות מתחת למפלס ה-0.00. במבנה נשמר גובה מקסימלי של חמש קומות מגורים בכל חתך. מוצעות 14 יח"ד - כולן קטנות: 8 יח"ד בנות שני חדרים; 4 יח"ד בנות 3 חדרים; 2 יח"ד בנות 4 חדרים.

רקע תכנוני לתוכנית:

המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד" בתכנית 2675 א.

מעמדו של מגיש התוכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגישי התוכנית הוא בעלי הזכויות היחיד בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין מגורים חדש בין רחובות נזר דוד וברוך דובדבני

שם התכנית 1.1

שם התכנית
ומספר התכנית

101-0973065

מספר התכנית

0.565 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218150 קואורדינאטה X

629700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש בין רחובות דוד נזר לברוך דובדבני

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30195 | מוסדר | חלק | 257 | |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| א / 2675 | 56 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



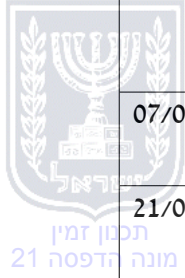
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 07/02/1991 | | 1234 | 3843 | תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2675/א | החלפה | <u>2675/א</u> |
| 21/01/2010 | | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | <u>5166/ב</u> |
| 16/07/1959 | | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את תכנית 62 | החלפה | <u>62</u> |



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 | | 13: 39 14/04/2024 | משה זיידמן | 29/01/2023 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | תשריט | 09: 51 07/02/2022 | משה זיידמן | 17/01/2023 | 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 | אהובה כלי (1) | | | ירושלים | | | | | akelly@aol.com |
| | פרטי | דורון שיראזי (2) | | | מבשרת ציון | | 15 | | | doron@lior-electric.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יפו 60 ירושלים.

(2) כתובת: מבשרת ציון ששת הימים 15.

1.8.2 יזם

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 | 39943 | מ.זיידמן אדריכלים | ירושלים | הפלמ"ח | 52 | 02-5635819 | | mzaidman1@012.net.il |
| | מודד | מיכאל שוורץ | 1048 | בוטי מדידות | ירושלים | (1) | 14 | 02-6413002 | | |

(1) כתובת: טהון 14, קריית יובל ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

1. הקמת בניין מגורים חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים מיוחד 5 לאיזור מגורים ג
2. קביעת בינוי בן חמש קומות בכל חתך.
3. קביעת בינוי להקמת 14 יח"ד חדשות
4. קביעת קווי בניין לבניה
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה כאמור
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 |
|-------------------------|-----------|----------------|
| מבנה מוצע | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|--------|--------|
| מגורים 5 מיוחד | 566.37 | 100 |
| סה"כ | 566.37 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 566.37 | 100 |
| סה"כ | 566.37 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי מרפסות:</p> <p>א. במסגרת היתרי הבנייה, לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה.</p> <p>ב. השטח העיקרי המיועד למרפסות זיז, יוצג בעמודה נפרדת בטבלת השטחים ותיאסר המרת שטחים אלה לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ו. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יותאמו לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה 2. החניה (ע"פ התקן) תהיה בתחום המגרש ותת קרקעית במלואה.</p> |
| ג | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כפי שמפורט בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת. 2. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 3. שלביות ביצוע המפורטות בסעיף 7.1 מחייבות וכל סטייה מהוראה זו תחשב לסטיה ניכרת.</p> |
| ד | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גובה הגדרות לשטחים ציבוריים לא יעלה על 1.2 מטר מעל פני הקרקע הסופיים בשטח הציבורי. תכנון זמין מונה הדפסה 21</p> |
| ה | <p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום. קו בניין תת קרקעי בלבד יהיה כמסומן בתשריט ב 2 קווים נקודה אדום.</p> |
| ו | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תאום חזיתות המבנה עם אדריכל העיר.</p> |

| 4.1 | מגורים ג' |
|-----|---|
| | <p>2. תיאום התכנון האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו</p> <p>3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וואו דרך וואו עמוד תאורה וואו 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 ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.</p> <p>5. תיאום עם המחלקות הבאות בעיריה: תושי"ה, עתיקות, כבאות, תברואה, נגישות, שפ"ע וכן עם חברת חשמל.</p> |
| ז | <p>עתיקות</p> <p>1. התכנית שבנדון מצויה בתחום השטח שפרטיו מפורטים להלן: 27312/0 "ירושלים, מלון הולילנד" י"פ: 4923 עמ" 4969 מיום: 26/09/2000 אשר הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחקק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |
| ח | <p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 15% 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> |



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

| 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 |
|---------------|------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|---------|-------|-----------|
| אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| (5) | (5) | (5) | 3 | 5 (4) | 15.6 (3) | 14 | 45 (2) | 304 (1) | 1719 | 700 | 160 | 199 | 660 | 566 | 1 | מגורים ג' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|------|---------|--------|-----------|
| | צידי | קדמי | | | |
| 70 (6) | (5) | (5) | 1 | מגורים | מגורים ג' |

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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו לרבות שטחי חניה ומחסנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (1) אחוזי הבניה למעט שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו 180% (700-1719=1019 מ"ר. 566=1019=180%).

(2) תכנית תת קרקעית של עד 80 אחוז.

(3) מעל גובה זה יותר ניתן מינימלי למדרגות ומעלית וכן מעקה תקני.

(4) 5 קומות מעל מפלס הקרקע הסמוך בכל חתך.

(5) ע"פ המסומן בתשריט.

(6) אין להעביר שטחי מרפסות לשימוש אחר. העברת שטחי המרפסות לשימוש שאינו מרפסות ייחשב כסטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים כלפי החזית הקדמית של מבנה המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע.

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

15 שנים מיום אישורה

