

דברי הסבר לתוכנית**1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה****א. מיקום**

ירושלים, שכונה: מוסררה, רחוב: הנביאים 26 א', גוש 30059, חלקה 19 מגרש 14 האתר ממוקם ברחוב הראשי של שכונת מורשה. השכונה עברה ועוברת תהליך אינטנסיבי של התחדשות ושיקום תוך התייחסות לאופיה ההיסטורי. ישנו ביקוש גדול למגורים באזור זה היות והוא אחד האזורים המיוחדים לקהילה החרדית בירושלים

ב. תיאור הפרויקט

הפרויקט מורכב משני מבנים מבנה היסטורי בו מאושרת תוספת קומה ושימוש בחלל גג רעפים ומבנה בן 4 קומות על גבי חניון תת קרקעי בן 2 קומות. ברחוב הנביאים אושרו תכניות המאפשרות 5 קומות ושימוש בחלל גג הרעפים ותכנית זו מבקשת אף היא לאפשר שימוש בגג הרעפים.

- שטחים פתוחים

בפרויקט חצרות צמודות ובנוסף מרפסות גג הנותנות מחייה פתוח לדיירי הבניין. כמו כן הפרויקט צמוד לגינה צקטנה.

- טיפולוגיה

הפרויקט מתוכנן על בסיס השפה הארכיטקטונית האופיינית לשכונת מוסררה - פרופורציית פתחים, חומרי בניה, טיפול בגג הרעפים, חצר פנימית וכד'

- חזיתות

לפרויקט 3 חזיתות משמעותיות מבחינת השכונה, חזיתות אלו שומרות על האופי המקורי ומחזקות את אופי הרחוב.

- איכות אדריכלית

הבניין המקורי הינו בנין חדש אשר תוכנן על בסיס עקרונות האופי של מוסררה, הבניה המוצעת שומרת על אופי זה.

2. רקע תכנוני לתכנית

כאמור ברחוב הנביאים בקטע שבין כביש 1 ורחוב שבטי ישראל מתוכננים ונבנים כבר עתה בנינים בני 5 קומות ותכנית 7071 ב' פועלת באותה רוח.

התכנית באופייה הארכיטקטוני תואמת את עקרונות העיצוב והשמור של תכניות מוסררה הקודמות 7071 ו - 4457

3. מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומה ויח"ד בחלל גג רעפים קיים ברחוב הנביאים, שכונת מוסררה, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

7071/ב

מספר התוכנית

כ-0.743 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

18/12/12 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי ירושלים</p> <p>קואורדינטה X 221475</p> <p>קואורדינטה Y 632390</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>בין הרחובות הנביאים בדרום, שבטי ישראל במערב, עידו הנביא בצפון ויחיא דהאן במזרח, ירושלים</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>רשות מקומית ירושלים</p> <p>התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>יישוב שכונה רחוב מספר בית מוסררה הנביאים 26 א'</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
--	--	--	--	-----------------------

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30059	לא מוסדר	חלק מהגוש	19	143,20,18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4457	14

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
26.12.1984	3141	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר לירושלים.	ביטול	62
03.08.2000	4906	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7071 ממשיכות לחול.	שינוי	7071
19.03.1998	4629	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4457 ממשיכות לחול.	שינוי	4457
20.3.1996	4393	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022. הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022 (מעליות)
21.1.2010	6052	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5166 ב'. הוראות תוכנית 5166 ב' תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 ב' (חניה)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גודל מסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
ל"ר	ל"ר	אדרי דוד גונגהיים	18/12/12	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות	
ל"ר	ל"ר	אדרי דוד גונגהיים	03/12/12	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט	
ל"ר	ל"ר	אדרי דוד גונגהיים	15/07/12	1	ל"ר	1:100	מנחה כשהלק מהתנאים מחייבים	נספח בינוי	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק 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) / 30059 / 19	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	02-6285326	050-529271	02-6273443	רח' נתן הנביא 8 ירושלים	לי"ר	תאגיד	רשות מקומית	לי"ר	55044788	דוד בן-הרוש	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-6285326	050-529271	02-6273443	רח' נתן הנביא 8 ירושלים	לי"ר	תאגיד	רשות מקומית <td>לי"ר</td> <td>55044788</td> <td>דוד בן-הרוש</td> <td>לי"ר</td>	לי"ר	55044788	דוד בן-הרוש	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5318878		02-5318870	רח' יפו 216	לי"ר	תאגיד	רשות מקומית	לי"ר		מנהל מקרקעי ישראל	בעלים
									41019902	הרמן יחזקאל	בעלים
									585398	חסון אברהם	בעלים
				שבטי ישראל ירושלים					44051837	אימרגין יעקב שלמה	בעלים
									76661230	אימרגין יהודית	בעלים
									1091701	דבלינגר משה אהרון	בעלים
									16627945	קריחלי מיכאל	בעלים
									55044788	בן ארוש דוד	בעלים
									79990834	ויצמן ארמונד	בעלים
									2386626	פרנק מרדכי	בעלים
				שבטי ישראל פינת עידו					15163041	פרנק רבקה	בעלים
				הנביא ירושלים					-81921103	אפשטיין גיי	בעלים
				שבטי ישראל פינת עידו					69290021	זהבי דן	בעלים
				הנביא ירושלים					56600463	זהבי רחל רות	בעלים

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	ל"ר
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

תוספת יח"ד חדשה בחלל גג רעפים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ג'.
2. תוספת של 1 יח"ד בבניין B בתוך חלל גג רעפים קיים.
3. קביעת זכויות בניה בהיקף של 1490 מ"ר מתוכם 701 מ"ר עיקרי ו- 789 מ"ר שרות.
4. קביעת גובה הבניין ל-4 קומות וקומת חלל גג רעפים מוגבה קיים.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם כ - 0.734 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ ת.ב.ע. 7071:	706		98+	608	מ"ר	מגורים
היתר מס' 56320.	8		1+	7	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 ייעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		
הוראות		4.1.2
	א'	עיצוב אדריכלי
<p>מודגש בזאת כי ניספח מס' 1 הינו מנחה למעט בנושאים שהנם מתייבים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גובה בניה מרבי. - מספר יח"ד - קווי בנין מרביים (קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בצבע אדום). 		
	ב'	
<ul style="list-style-type: none"> - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. - לא יותרו חלונות קוקיה בחלל הגג. החלונות יהיו במישור הגג. 		
	א'	תוכניות בינוי ופיתוח
<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי.</p>		
	ב'	
<p>תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p>		
	ג'	
<p>הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p>		
	א'	תשתיות
<p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p>		
	ב'	
<p>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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות.</p>		
	ג'	
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') ולתקנות הת"ב ובקשה להיתר, בניה ואגרות התש"ל 1970</p>		
		סטיה ניכרת
<p>גובה המבנה, קווי הבניין, מס' יח"ד ומס' קומות כמצויין בנספח מס' 1 הינם מתייבים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת ע"פ תקנות חוק התכנון</p>		

		והבנייה – סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב – 2002).
חניה	א'	החניה תהיה בתחום המגרש בלבד.
	ב'	מספר מקומות חניה יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י תקן התקף אז.
היטל השבחה	א'	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
	ב'	לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה לתשלום בהתאם להוראות החוק.
תמ"א 38	א'	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.
	ב'	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).
	ג'	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). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית על קרקעית (%) משטח תא השטח)	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מרחק לקניסה	מרחק לקובעת							מתחת לקניסה הקובעת	מתחת לקובעת	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט			2	4+ קומות חלל גג רעפים	*13.15	23	10.5	8	202	1491	715	0	75	701	14 בנין ב'	מגורים ג'	
כמסומן בתשריט			1	3	**12	24	10.5	8	90	667	77	0	14	576	14 בנין א'		

הערות:

- * גובה חוס גג רעפים +15.94
- ** גובה חוס גג רעפים +15.50

6. הוראות נוספות**6.1 מי נגר**

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים), לחילופין יוצע פתרון טכנולוגי אחר להחדרת מי הנגר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
בניה בהינף אחד, לא תינתן בניה בשלבים.		

7.2 מימוש התוכנית

הזמן המשוער לביצוע תוכנית זו יהיה תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: דוד בן הרוש	חתימה:	תאריך:
			מספר ת.ז.: 5504478-8
עורך התוכנית	שם: דוד גוגנהיים	חתימה:	תאריך:
		גוגנהיים בלוך אדרי ומתכננים ומתכנני ערים עמק רפאים 24, ירושלים 93105 טל' 02-5610103, פקס' 02-5664926 ע.מ. 000478396	מספר רשיון 14460, ת.ז. 000478396
יזם בפועל	שם: דוד בן הרוש תאגיד: ל"ר	חתימה:	תאריך:
			מספר ת.ז.: 5504478-8
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
			מספר ת.ז.:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר שיטען התנגדות כל ענין לא הוקצה השטח והתחם עמנו הסכם מתאים בגובה ענין היתר זה או באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המין זה או לאו.
24-12-2012

למען תהי שבה לרובי מזה כי אם נעשה או יעשה על דינו הסכם היתר השטח הכלול בתכנית. אין בהתיימתנו על התכנית הכרה או הודיה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
ענת ישראלית לתכנון ומ"י - מחוז ירושלים