

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

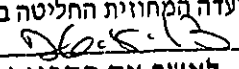
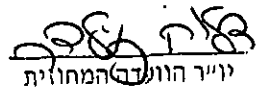
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12506 א'

תוספת בניה, רח' נחלת צדוק 14, שערי חסד

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>שם: גב' רות יוסף תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</p>
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום:  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> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
<p>נתוני ילקוט פרסומים</p>	<p>נתוני ילקוט פרסומים</p>

דברי הסבר לתכנית

במסגרת התכנית תשופץ קומת הכניסה הקיימת ותישמר הגישה באמצעות גישרון.
בניית קומה במקום גג רעפים קיים ו 21 קומות מגורים נוספים + קומה מובלעת בחלל
גג רעפים חדש ותוספת מרפסות לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.
הבנייה הינה על רכוש פרטי.
התכנית המאושרת היא התכנית המתאר המקומית לירושלים . ישנן תכנית מאושרת
גם בחלקות הסמוכות 1517, 6421, 8026, 2138.
המבקש הינו בעל ענין בקרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת בניה, רח' נחלת צדוק 14, שערי חסד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)

12506 א'

מספר התוכנית



0.250 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

2010 נובמבר תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התכנית

יפורסם
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג 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

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 220000 קואורדינאטה X
- 631750 קואורדינאטה Y
- ירושלים, שכונה: שערי חסד, ברחוב נחלת צדוק 14
- 1.5.2 תאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
- שכונה שערי חסד
- רחוב נחלת צדוק 14
- מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30041	לא מוסדר	חלק מהגוש	78	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית מבטלת הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	687 י.פ.	16.07.1959 "תמוז התשי"ט
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	5202 עמ 3236 י.פ.	3.7.2003 ג תמוז התשסג
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393 עמ 2390 י.פ.	22.3.1996 ב ניסן התשנ"ו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' דוד שרקי	נובמבר 2010	1		1:100	מנחה	נספח בינוי
		אדרי' דוד שרקי	נובמבר 2010		12	~	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' דוד שרקי	נובמבר 2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר דרכון	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	ל"ר	717 נז	03AE51513	ל"ר	ל"ר	רח' נחלת צדוק 14, ירושלים				

1.8.2 יזם במועל

יזם במועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
יזם במועל	ל"ר									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

אומי העניין בקרקע	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים		ליכטשיין רפאל דוד גז	ד. 110620646 ד. 03AE51513	ל"ר	רח' נחלת צדוק 14, ירושלים				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

אדריכל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	דוד שרקי ושות'		32314	ל"ר	רח' קינג ג'ורג'י 58, ירושלים	02-6282911		02-6273772	cherki@jwb.co.il

מודד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
מודד	מחנדי ומודד מוסמך	אלסטר ראוכן		502	ל"ר	רח' כנפי נשרים 68, ירושלים	02-6522294		02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

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
לי"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 בנייה לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ב'.
 ב. קביעת מס' קומות מרבי ל – 3 קומות מעל קומת מרתף(המשמשת למגורים)+קומה מובלעת בחלל גג רעפים.
 ג. קביעת שטחי בנייה מרביים במגרש 548 מ"ר(מתוכם 523 מ"ר שטח עיקרי, 25 מ"ר שטח שירות)
 ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור
 ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר הבנייה.
 ו. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.250

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב הקיים	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	303	+220	523	
	מס' יחיד	2	0	2	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	עץ לשימור 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: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים

4.1.2	הוראות
א.	הבינוי המופיע בנספח הינו מנחה מלבד.
ב.	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ג.	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.
ד.	תנאים להיתר בניה
	<p>א. תיאום התכנון, העיצוב האדריכלי וחזיתות של המבנה עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו, כולל נטיעת עצים בוגרים בגבולות המגרש, ושימור עצים בוגרים קיימים בשטח.</p> <p>ג. 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.</p>
ה.	חניה
ו.	עיצוב אדריכלי
	מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

על פי חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	רשות העתיקות	ז.
א. בגנות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	קולטי שמש על הגג	ח.
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	היטל השבחה	ט.
א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מספר קומות המרבי כמצויין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין 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.	סטיה ניכרת	י.
העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.	עצים לשימור	יא.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שדות	עיקרי	שדות				עיקרי
כמסומן בתשריט				1	3+1 בחלל חגג	גובה מרזב: 10.10 רום חגג +12.30	8	2	219%	548	10	126	15	397	250	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

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

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים - תמ"א 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. 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 על פי 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 ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.

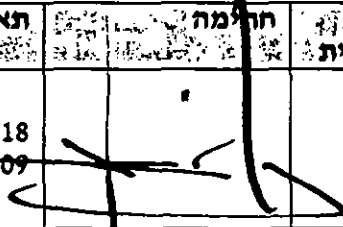
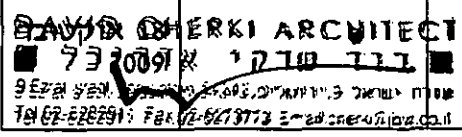
6.2 חלחול מי נגר

ייותרו 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).

7. מימוש התכנית

7.1 זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
18 אוקטובר 2009			03AE51513	דוד גו	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
18 אוקטובר 2009			110620646	ליכטשיין רפאל	בעלי עניין בקרקע
					עורך התכנית
		13556956	13556956	דוד שרקי אדריכל	