

1537/כ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0381186

תוספת זכויות בנייה ויחידות דיור ברחוב הדקל

ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

תוספת זכויות בנייה ויחידות דיור ברחוב הדקל
תכנית מס' 101-0381186
ירושלים

ליכולת ההיתרון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
וועדה המחוזית לתכנון ולבניה תהליכה
יום 15.5.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה יחידה אישור שר
 התכנית נקבעה סיומה אישור שר
מנהל מרמת התכנון ויורח התכנון והבניה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף 3 יחידות דיור קטנות בקומת ה-0.00+ של הבניין. בנוסף התכנית מבקשת להמיר שטחי שרות לשטחים עיקריים ולהוסיף קומת גלריה במפלס +12.96. סה"כ 19 יחידות דיור, 16 יחיד קיימות +3 חדשות. כמו כן התכנית מבקשת על גג המבנה בריכה ותוספת פרגולה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בנייה ויחידות דיור ברחוב הדקל

מספר התכנית 101-0381186

1.2 שטח התכנית 0.636 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

220050 קואורדינאטה X

632560 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הדקל 6

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	הדקל	6	

שכונה נחלאות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30073	מוסדר	חלק	40	96

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
6100	1

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
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
6100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6100 ממשיכות לחול.	4935	448	23/11/2000
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 62.	687	1586	16/07/1959

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				נורית אגמון			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נורית אגמון		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1:200		17/03/2016	מטיאס וייסבאום	20/03/2016	חישוב שטחים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	12/01/2017	מטיאס וייסבאום	12/01/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	25/09/2016	ראובן אלסטר	25/09/2016		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
	אחר	משה ברורמן			ירושלים	(1)	32	02-5383263		
	אחר	חיים שלום קרישבסקי		הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	ירושלים	רמות ד (1)	10	02-5383263		
	אחר	אליעזר רוטמן		הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	ירושלים	שרעבי שלום (1)	6	02-5383263		
	פרטי	ישעיה אייזנשטיין		הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	ירושלים	ויטל חיים) (1	20	02-5383263		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישעיה אייזנשטיין		הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	ירושלים	ויטל חיים) (1	20	02-5383263		
פרטי	משה ברורמן		הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	ירושלים	(2)	32	02-5383263		
פרטי	חיים שלום קרישבסקי		הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	ירושלים	רמות ד (1)	10	02-5383263		

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליעזר רוטמן		הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	ירושלים	שרעבי (שלום 1)	6	02-5383263		

(1) כתובת: ירושלים.

(2) כתובת: צפניה 32.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	ישעיה אייזנשטיין		הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	ירושלים	ויטל חיים (1)	20	02-5383263		
אחר	משה ברוורמן		הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	ירושלים	(2)	32	02-5383263		
אחר	חיים שלום קרישבסקי		הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	ירושלים	רמות ד (1)	10	02-5383263		
אחר	אליעזר רוטמן		הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	ירושלים	שרעבי שלום) (1	6	02-5383263		

(1) כתובת: ירושלים.

(2) כתובת: צפניה 32.

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	נורית אגמון	83823	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	(1)	176	02-9910721	02-9920261	office@ag-br.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(2)	86	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
אדריכל	אדריכל	יואל בריידמן	80789	משרד בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	מסילת ציון	176	02-9910721		yoel@ag-br.com
אדריכל	אדריכל	מטיאס וייסבאום	121155		מסלת ציון	הר יעלה	176	02-9910721	02-9920261	office@ag-br.com

(1) כתובת: הר יעלה.

(2) כתובת: כנפי נשרים.

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

תוספת יחידות דיור בבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 3 יחידות, סה"כ 19 יחידות דיור.
2. קביעת הוראות בגין תוספת גלריה למפלס +12.96.
3. קביעת הוראות בגין בריכה ופרגולה על גג המבנה.
4. קביעת שטחי בנייה מירביים.
5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה
6. שינוי יעודי קרקע מדרך לשצ"פ ומאזור מגורים מיוחד למגורים גי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.636	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	16	+3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	970	+127.17
מסחר (מ"ר)	מ"ר	35	+107.5
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	סה"כ מפורט
			מתארי
			19
			1,097.17
			142.5

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
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים ג'
	תאי שטח כפומים
	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	437.05	68.73
דרך	198.88	31.27
סה"כ	635.93	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	437.05	68.73
שטח ציבורי פתוח	198.88	31.27
סה"כ	635.92	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותר תוספת גלריה במפלס +12.96 .</p> <p>2. תותר בניית פרגולה על הגג כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. תותר מבנה יציאה לגג כמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>4. מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 19 יחידות דיור .</p> <p>5. יותר קירווי של בריכה בהתאם למופיע בניספח הבינוי וללא חריגה בגובה .</p> <p>6. כל יתר ההוראות הן לפי תכנית 6100 .</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>יותר במפלס הקרקע שימוש למסחר ומשרדים בנוסף לשימוש מגורים המאושר.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק .</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל המקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו .</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, ובכלל זה לזיקת הנאה להולכי רגל, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ופיתוח ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, צמחיה ועצים, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. הגשת תכניות פיתוח בתאום עם מהנדס העיר עבור תא שטח 2. התכנון יכלול בין היתר : מפלסי פיתוח, קירות תומכים, גינון ונטיעות, צמחיה ועצים, ספסלים, ריהוט ומתקני משחקים.</p>

4.1	מגורים ג'
ה	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>1. ביצוע פיתוח השצ"פ בפועל לאישור מחלקת אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>2. נטיעת עצים בוגרים בתחום השצ"פ ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון ופיתוח
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.</p> <p>2. תכנון ופיתוח השצ"פ יעשה בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מנעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
0	6	20.42	19	2270.8	397.39	35	633.75	1204.67	437	1	מגורים ג'	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

6. הוראות נוספות

6.1	סטייה ניכרת
	<p>1. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1. תותר סטייה של עד 0.3 מטר בגובה תוספת הבנייה. סטייה מעבר לכך תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התס"ב 2002.</p> <p>2. שלביות הביצוע כמצוין בסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל סטייה מהם יחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. למען הסר ספק הוראה זו איננה חלה על המרפסות הזיזיות הקיימות המאושרות בהיתר.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בנייה.	הגשת תוכנית פיתוח לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים על פי עקרונות של נספח הבינוי.
2	קבלת טופס 4 (איכלוס).	ביצוע בפועל של פיתוח השצ"פ באישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: משה ברורמן שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:
			חתימה:
מגיש התכנית	שם: חיים שלום קרישבסקי שם ומספר תאגיד: הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	סוג: אחר	תאריך:
			חתימה:
מגיש התכנית	שם: אליעזר רוטמן שם ומספר תאגיד: הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	סוג: אחר	תאריך:
			חתימה:
מגיש התכנית	שם: ישעיה אייזנשטיין שם ומספר תאגיד: הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	סוג:	תאריך:
			חתימה:
יזם	שם: ישעיה אייזנשטיין שם ומספר תאגיד: הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	סוג:	תאריך:
			חתימה:
יזם	שם: משה ברורמן שם ומספר תאגיד: הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	סוג:	תאריך:
			חתימה:
יזם	שם: חיים שלום קרישבסקי שם ומספר תאגיד: הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	סוג:	תאריך:
			חתימה:
יזם	שם: אליעזר רוטמן שם ומספר תאגיד: הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ישעיה אייזנשטיין שם ומספר תאגיד: הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	סוג: אחר	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: משה ברורמן שם ומספר תאגיד: הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	סוג: אחר	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חיים שלום קרישבסקי שם ומספר תאגיד: הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	סוג: אחר	תאריך:
			חתימה:

תאריך: חתימה:	סוג: אחר	שם: אליעזר רוטמן	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: הקדש אהרן סגל לטובת הילדים העניים	
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: נורית אגמון	עורך התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: בריידמן אגמון אדריכלים 514708551	

