

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0662874

מרפאת צור הדסה

ירושלים

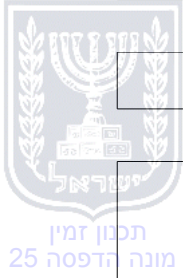
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מרפאת צור הדסה פועלת בתוך מבנה ברחוב רכסים 22, 21 שנה. מאז הקמתה המרפאה פועלת עם היתר לשימוש חורג אשר אושר כל 10 שנים. כעת בעל המרפאה מבקש להסדיר את יעוד הקרקע ואת השימוש למרפאה ומגורים בנוסף לתוספת בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



מרפאת צור הדסה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

151-0662874

מספר התכנית

0.252 דונם

1.2 שטח התכנית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מטה יהודה

קואורדינאטה X

209400

קואורדינאטה Y

624500

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: צור הדסה

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	רכסים	צור הדסה

שכונה שכונת העמק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29877	מוסדר	חלק		79

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/11/2003	893	5247	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/520 ט ממשיכות לחול.	שינוי	מי/520 ט



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מטיאס וייסבאום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מטיאס וייסבאום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1 - נספח בינוי	22: 15 11/12/2019	מטיאס וייסבאום	11/12/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח מספר 2 - נספח תנועה וחנייה	22: 30 12/11/2019	רולי פלד	12/11/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		22: 53 27/05/2019	יורם אלישיב	27/05/2019		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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
ד"ר	פרטי	דניאל רורמן			צור הדסה	רכסים	22			danrorman@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מטיאס וייסבאום	121155		צור הדסה	(1)	2	02-9923575		matiaswaisbaum@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(2)	9	02-6793012	02-6797858	m_ely@bezeqint.net
מהנדס תנועה וחנייה	יועץ תחבורה	רולי פלד	12396385		ירושלים	יפתח	4	02-6734472	073-7263070	roshfeld@gmail.com

(1) כתובת: האנפה 2 דירה 1.

(2) כתובת: הרכבים 9, ירושלים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

הפיכת בית מגורים למרפאה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 3 למגורים ומסחר.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת גובה הבינוי.
6. קביעת תכסית הבינוי.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
9. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בבינוי.
10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

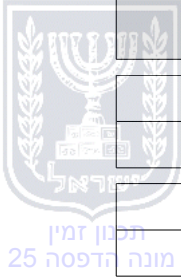
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3	252.71	100
סה"כ	252.71	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	252.71	100
סה"כ	252.71	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ומסחר</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים, מסחר, משרדים, מרפאות, מרכז חוגים טיפוליים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b> <b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר תוספת בנייה במתואר בנספח הבינוי. 2. גובה קומה לא יעלה על 3.3 ברוטו מריצפה לריצפה. 3. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5, ויחושבו על פי תקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992 מלבד: א. מבואה מקורה בכניסה הראשית של הבניין או של יחידות הדיור בשטח עד 4 מ"ר. 4. אסורים מבני עזר נפרדים מלבד חניה.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. חומרי הגמר יהיו: אבן טבעית מסותתת, אלומיניום, עץ, וטיח אקרילי. 2. מסדים יצופו באבן טבעית בעיבוד גס יותר מאבן הבניין. 3. הגגות המשופעים יצופו ברעפי חרס, רעפי בטון, אריחי חרס, אריחי אבן, יהיו בשיפוע בין 25% עד 35%. מערכות טכניות לרבות דודי מים, קולטי שמש, ארובות, ישולבו בבנייה ולא יראו חשופים.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים כאמור, יהיו כמצוין בתשריט מצב מוצע.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. ניתן להתקין מכפילי חניה על פי תקן ישראלי. 2. מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 3. מתקני מכפילי החניה יהיו מסוג המאפשר גישה לכל עמדת חניה ללא תלות בהמצאות או אי המצאות רכב בתא החניה השני באותו מתקן.</p>
ה	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות, הינו מחייב, וכל תוספת קומות מעבר לקבוע בהוראות התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבניין מחייבים, צמצום השטח שבין קווי הבניין לגבול המגרש (למעט בקירוי הכניסה) תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p>

4.1	מגורים ומסחר
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, צמחיה ועצים, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית תנועה וחניה לרבות מפרץ הורדה והעלאה של נוסעים שתובא לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>
ח	<p><b>גגות</b></p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>2. הפתרון האדריכלי למערכות הגג יהיה באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל המקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
י	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>א. בתכניות הכוללות חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>



## 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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
												מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	10.9 (1)	1	53	180	457	122	19	316	252.7	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום גג הרעפים.

(2) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25