

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0986976

שינוי קו בניין למרפאה בצור 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

התכנית מציעה שינוי בקו בניין קדמי 0 עבור תוספת ממ"מ, מדרגות כניסה ומעלית למרפאה קיימת ויצירת מסדרון תשתיות תת - קרקעי ברוחב של 2 מטר לאורך המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קו בניין למרפאה בצור הדסה

מספר התכנית 151-0986976

1.2 שטח התכנית 0.252 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

209424 קואורדינאטה X

624509 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרפאה ברחוב רכסים בצור הדסה

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

שכונה

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 12



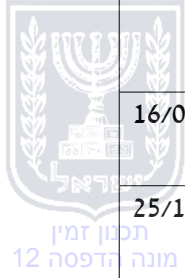
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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
16/08/2020		8057	9041	תכנית זו מחליפה את תכנית 151-0662874	החלפה	151-0662874
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			אילנה הדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילנה הדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 57 04/10/2021	אילנה הדר	04/10/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 59 08/06/2021	אילנה הדר	08/06/2021		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
ד"ר	פרטי	דניאל רורמן (1)			צור הדסה	רכסים	22			danorman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב רכסים 22 צורהדסה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דניאל רורמן			צור הדסה	רכסים (1)	22			danorman@gmail.com

(1) כתובת: רחוב רכסים 22 צורהדסה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילנה הדר	113833		משמר השבעה	קורדובה		050-7676418	03-6810616	hadar.archi@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים (2)	9	02-6793012	02-6797858	m_ely@bezeqint.net

(1) כתובת: משמר השבעה תד 250.

(2) כתובת: רחוב הרכבים 9 ירושלים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

שינוי קו בניין קדמי למרפאה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי ל 0 עבור ממ"מ, מדרגות כניסה ומעלית.
2. שינוי של הוראות בינוי.
3. קביעת מעבר תשתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**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
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ומסחר	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	252	100
סה"כ	252	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	<b>אדריכלות</b> 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.
ב	<b>הוראות בינוי</b> עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת
ג	<b>הוראות בינוי</b> 1. תותר תוספת בנייה כמתואר 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.
ד	<b>תקשורת</b> 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.
ה	<b>גגות</b> 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. 2. הפתרון האדריכלי למערכות הגג יהיה באישור מהנדס העיר. 3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ו	<b>חניה</b> 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.
ז	1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל

4.1	מגורים ומסחר
	המקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ח	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>כל סטיה מהוראות אלו תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
ט	<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 בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
י	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>כמסומן בתשריט.</p>
יא	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס המועצה 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>עמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה.</p> <p>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 מונה הדפסה 12</p> <p>נוסעים שתובא לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון וביצוע מסדרון התשתיות בתאום עם מהנדס המועצה או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>
יב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>במגרש עובר מסדרון תשתיות ברחוב 2 מ'. קו עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10.9 (1)	1	53	180	סה"כ שטחי בניה	457	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	252.7	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	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

הוראות טבלה 5:

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורטת לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

**6.2****תשתיות**

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב 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 שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובית תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

**6.3****כתב שיפוי**

מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.

**6.4**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

**6.5****הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים למבני ציבור יופקעו לטובת הרשות המקומית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תתבצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.