

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1311224

מגרש 1320 שינוי גובה פיר מעלית למרפאה בצור הדסה

ירושלים

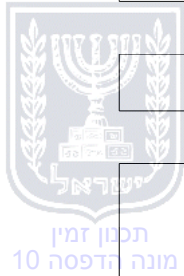
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005365520/310>

דברי הסבר לתכנית

במגרש 1320 התכנית מציעה הגבהת גובה פיר המעלית למרפאה בצור הדסה לצורך הגעה לגג המבנה לטיפול ושירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

מטה יהודה

קואורדינאטה X

209424

קואורדינאטה Y

624509

1.5.2 תיאור מקום

מרפאה 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

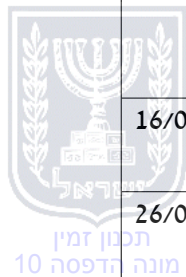


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>151-0662874</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 151-0662874	9041	8057		16/08/2020
<u>מי/במ/ 520/ו</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/ 520 / ו ממשיכות לחול	4445	60		26/09/1996

הערה לטבלה:

תוכנית זו מחליפה את תוכנית מס' 151-0986976



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אילנה הדר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אילנה הדר		לא
בינוי	מחייב חלקית		1: 250		02/04/2024	אילנה הדר	13: 04 02/04/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250		03/03/2024	אילנה הדר	11: 23 03/03/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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			danrorman@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			danrorman@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		אור יהודה	ארבל	8	050-7676418	03-6810616	hadar.archi@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים (1)	9	02-6793012	02-6797858	m_ely@bezeqint.net

(1) כתובת : רחוב הרכבים 9 ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הגבהת גובה פיר המעלית למרפאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגבהת גובה פיר המעלית למרפאה.

2. הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ומסחר		1
סימון בתשריט		יעוד
גבול מסדרון תשתיות ת"ק		מגורים ומסחר
		תאי שטח כפופים
		1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	252.7	100
סה"כ	252.7	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	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, משרדים, מרפאות, מרכז חוגים טיפוליים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת - חומרי הגמר יהיו: אבן טבעית מסותתת, אלומיניום, עץ וטיח אקרילי. - מסדים יצופו באבן טבעית בעיבוד גס יותר מאבן הבניין. - גובה קומה לא יעלה על 3.3 ברוטו מריצפה לריצפה. - מבואה מקורה בכניסה הראשית של הבניין או של יחידות הדיוור בשטח עד 4 מ"ר. - אסורים מבני עזר נפרדים מלבד חניה. - 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. - 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. - 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. - הפתרון האדריכלי למערכות הגג יהיה באישור מהנדס העיר. - בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ב	חניה - ניתן להתקין מכפילי חניה על פי תקן ישראלי. - מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. - מתקני מכפילי החניה יהיו מסוג המאפשר גישה לכל עמדת חניה ללא תלות בהמצאות או אי המצאות רכב בתא החניה השני באותו מתקן.
ג	תשתיות - במגרש עובר מסדרון תשתיות ברוחב 2 מ'. - קו עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב. - בתכניות הכוללות חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. - יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ומסחר	1	252.7	316	19	122	457	53	1	13.5	3	1	(1)	(1)	(1)	(1)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 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.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 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 מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: עמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה.
- ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, צמחיה ועצים, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
3. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית תנועה וחניה לרבות מפרץ הורדה והעלאה של נוסעים שתובא לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון וביצוע מסדרון התשתיות בתאום עם מהנדס המועצה או מי מטעמו וקבלת אישורו.
5. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
6. בתכניות הכוללות חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.3 מקרקעין**6.3.1 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.