

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
9	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
10	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
שגיאה! הסימנייה אינה מוגדרת.	4. יעודי קרקע ושימושים
13	5. טבלת זכויות והוראות בניה
14	6. הוראות נוספות
14	7. ביצוע התכנית
15	8. אישורים וחתימות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12974

הרחבת דיור רח' המחנכת 27, 29, שכונת גילה

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתכנית

דברי הסבר לתכנית מס' 12974**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית המוגשת נמצאת ברחוב המחנכת 27,29 בשכונת גילה. תכנית זו מציעה הרחבות דיור לשתי דירות הגג בבניין ע"י ניצול חלקי של חלל הגג וקבלת תוספת קומה. הבניין בנוי משתי כניסות לכל כניסה 6 יח"ד ובסה"כ 12 יח"ד. הדירות בהם מבוקשת ההרחבה הם דירות גג עליונות אחת בכל כניסה.

רקע תכנוני לתכנית

למבנה קיים היתר בנייה כפי שנבנה ע"י חברת הבניה.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום- היא תכנית 4309. בבניין סמוך (חלקה 26) אושרה תכנית זהה – תכנית מס' 8690.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

עפ"י אישור זכויות ממנהל מקרקעי ישראל.

שם מגיש התכנית: שלמה מורדוך

שם האדריכל: עובדיה שמואל

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12974

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור, רח' המחנכת 27,29 שכונת גילה.

1.1 שם התכנית

1.014 דונם

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

02.05.2010

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק

ועדה מחוזית

ל.ר.

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב 627225
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 216950
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום החלקה ממוקמת בחלק המערבי של שכונת גילה - גילה ה' באיזור מגורים מול שצ"פ.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים.

שכונה גילה.
 רחוב המחנכת.
 מספר בית 27,29

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30962	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	26	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש מספר גוש ישן

לא רלבנטי	
-----------	--

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש) מספר מגרש

4309	302
------	-----

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

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
4309	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4309 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 4126	יב' תמוז התשנ"ג 01.07.93
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	06.04.96
5166 – תכנית חניה בירושלים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	5264	30.01.04

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

לא רלבנטי	
-----------	--

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	לא רלוונטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלבנטי		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עובדיה שמואל	02.05.2010	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	עובדיה שמואל	02.05.2010	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מחוזית	עובדיה שמואל	10.05.2009	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה, גובה המבנה ושטחי בנייה מחייבים.	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על השתיריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

זמ"ל	מקום	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			02-6763052	29/12 המתכתב ירושלים			068005768	שלמה מרדוך		מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

זמ"ל	מקום	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לא רלבנטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				המתחבת 27/1 המתחבת 27/2 המתחבת 27/3 המתחבת 27/4 המתחבת 27/5 המתחבת 29/7 המתחבת 29/8 המתחבת 29/10 המתחבת 29/11 המתחבת 29/12			059859751 518894 029512142 028639128 025127754 51140473 7174633 5504248 56058761 27096023 50319573 068005768	זדגרי עצמון ורטהיים סנינה גרנסי ירון טובול שלמה נבאי אהוד ברנבוץ שושי עדה אדון פרש ברמל ירושלמי גרשון בן הרוש שלום דוחן שאול מורדוד שלמה	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Dizal@bezeqint.net	02-5330564		02-5345096	ת.ד. 3657 מבשרת ציון		.101266	54497144	שמואל עובדיה	אדריכל
			08-8551173	רח' העצמאות ר"ב, 16/35 חסיטי, אשדוד		959	307040618	מוריס אלקס	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

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 קומה והגדלת אחוזי בנייה לשם הרחבות דיור בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח בינוי
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1838.78 מ"ר (מתוכם 1385.47 מ"ר עיקרי ו-453.31 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.5 קביעת הוראות בגין הריסת סגירת מרפסת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.014

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י היתר מס' 42791	1385.47		+153.96	1231.51	מ"ר	מגורים
עפ"י היתר מס' 42791	12		--	12	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		25	מגורים ב.

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב

4.1.1 שימושים

מגורים.

4.1.2 הוראות

- א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:
יותר תוספת קומה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח בינוי.
- ב. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"דמירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.
- ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 12 יחידות דיור.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

- ז.
1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מסלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחדות מיזוג אויר פנמיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צובר גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנמיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, 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 ועל חשבונם.
 3. תאום 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 מגיש התכנית.
 4. ראה סעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה) וראה סעיפים 4.1.2 ח' (חניה) להלן.
- ח. חניה:
1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ט. קולטי שמש על הגג:
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- י. רשות העתיקות
- על פי חוק רשות העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו עתיקות בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- יא. חלחול מי נגר עילי
- יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשרי שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

5. טבלת זכויות והולאות בניה

סדר	קווי בנין (מטר)	קווי בנין צידי- ציד- שמאלי	קווי בנין צידי- ימני	קדמוי	מספר קומות		גובה מנחה (מטר)	צפיפות (יח"ד לז'רם נט)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד			
					מתחת לכניסה	מעל לכניסה						שטחי בניה כ"כ	שטחי בניה שרת						
5	ראח בתשריט	ראח בתשריט	ראח בתשריט	4	1	5	16.76		12		181%	1838.78	185.17	—	268.14	1385.47	1014	25	מגורים ב'

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

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הועדה 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.

6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יום התכנית ועל חשבונו.

6.3 מתקני תקשורת

מתקני תקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 והבתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.3 סטיה ניכרת

גובה הבנייה המיירבי כמצויין בנספח מס' 1 והינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה סטיה ניכרת מתכנית, (התשס"ב 2002).
 מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה סטיה ניכרת מתכנית, (התשס"ב 2002).
 קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה סטיה ניכרת מתכנית, (התשס"ב 2002).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

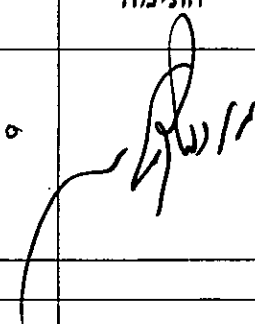
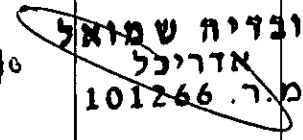
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.

8. אישורים וחתימות

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5.5.10			068005768	שלמה מורדוך	מגיש התכנית
			059859751	זרגרי עצמון	בעלי עניין בקרקע
			518894	ורטהיים סוניה	
			029512142	נרגסי ירון	
			028639128	טובול שלומה	
			025127754	גבאי אהוד	
			51140473	בורכוביץ שושי	
			7174633	צדקה צדוק	
			5504248	פרש כרמל	
			56058761	ירושלמי גרשון	
			27096023	בן הרוש שלום	
			50319573	דותן שאול	
			068005768	מורדוך שלמה	
5.5.10		עובדיה שמואל אדריכל מ.ר. 101266	054497144	שמואל עובדיה	עורך התכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' ביום
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ועדה מחוזית	11.10.85
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ועדה מחוזית	11.10.85
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	ועדה מחוזית	11.10.85

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			