

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13204

הרחבת יח"ד ותוספת קומות ברח' שחל 37, גבעת מרדכי, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13204</u> הועדה המחוזית התליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1017</u> ביום <u>26.12.07</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>7.10</u></p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 5 יח"ד קיימות, בבנין המגורים המשותף הנמצא ברח' שחל 37, שכונת גבעת מרדכי, ירושלים.

2. רקע תכנוני לתכנית

מדובר על בנין שמתוכנן לפי תב"ע מתאר 62, אזור מגורים 5 – 50 אחוזי בניה. ב 20.07.2000 אושרה תכנית 6716 אזור מגורים 4 מיוחד. התכנית אישרה אחוזי בניה נוספים בהיקף של 13.8%. לא לכל היח"ד בבנין.

הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 69/234.

מזמן לזמן בבנין התקבלו היתרי בניה מס'. 1-3. 74/714, 76/381.

תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד, מבקשת תוספת שטחים למגורים בקומה עליונה במפלס 8.20+(קומה ג') לשם תוספת שטחים ליח"ד בקומה 5.40+(קומה ב').

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

היום קיים בחלקה מבנה בן 4 קומות וגג רעפים.

על פי הרישום בעיריה לא קיימות עבירות בניה בחלקה. בפועל קיים מתחת לגשר מחסן ללא היתר בניה, המסומן במסגרת התב"ע הנוכחית להריסה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגישי התכנית הם חוכרים.

5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 13204

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	הרחבת יח"ד ותוספת קומות ברח' שחל 37, שכי גבעת מורדכי, ירושלים.
1.2	שטח התוכנית	846.0 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
		2 מספר מהדורה
		03/05/10 תאריך עדכון
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		סוג איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף אופי התכנית
		ועדה מחוזית

		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	218700
		קואורדינטה Y	629900
1.5.2	תיאור מקום	שכונת גבעת מרדכי, אזור מגורים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	גבעת מרדכי
		רחוב	שחל
		מספר בית	37

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30184	מוסדר	חלק מהגוש	13	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6716	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16/7/1959 י' תמוז התשי"ט
6716	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 6716 ממשיכות לחול.	4903	20/07/2000 כ"ח אלול ה'תש"ס
5022	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5022 ממשיכות לחול.	4393	22/03/1996 ב' ניסן ה'תשנ"ו
5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט תשע"ד

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03.05.10		12		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03.05.10	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03.05.10	1		1:100	מחייב חלקית*	נספח בניוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית 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.

* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים

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

מגיש התוכנית 1.8.1									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' שחל 37/1 ים			25189192	אזולאי משה	
				רח' שחל 37/1 ים			11929874	לוי ברוס	
				רח' שחל 37/1 ים			42108613	ווילטר ישראל יהודה	מגיש התכנית

1.8.2 יזם במועל (לא רלוונטי)									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' שחל 37/1 ים		25189192		אזולאי משה	
				רח' שחל 37/1 ים		27248079		אזולאי אריאלה	
				רח' שחל 37/2 ים		64867062		סומר חיים	
				רח' שחל 37/2 ים		6538612		סומר יונה	
				רח' שחל 37/3 ים		54703/1		דן סלם	
				רח' שחל 37/3 ים		54704/1		דן תורכיה	
				רח' שחל 37/4 ים		42108613		ווילטר ישראל יהודה	
				רח' שחל 37/5 ים		11929874		לוי ברוס	
				רח' שחל 37/5 ים		15620313		לוי רוקסאן	חוכרים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
beletsky@012.net.il	02-6447268	0544631174	0722121107	לאה בן מורת 2 19/ ירושלים		.45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל
		052-5684996	02-9910093	תי"ד 600 בית שמש 99104		1112	317729465	יירי סלונין	מודד
									עורך ראשי
									מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבות דיור לדירות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 4 מיוחד לאיזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים .
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה :
1. קביעת בינוי לתוספת מחסנים במרתף.
 2. קביעת בינוי לתוספת שטחים למגורים בקומת מרתף, מפלס -2.80 לשם הרחבת יח"ד בקומת מפלס +0.00.
 3. קביעת בינוי לתוספת שטחים למגורים בקומת מפלס +0.00 לשם הרחבת יח"ד בקומה מפלס +2.70 ותוספת שטחים ליח"ד קיימת בקומה הנוכחית.
 4. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלס +2.70, לשם הרחבות יחידות דיור קיימות.
 5. קביעת בינוי לתוספת שטחים למגורים בקומת מפלס +8.20 לשם הרחבת יח"ד קיימת, ותוספת שטחים במפלס +8.20 לשם הרחבת יח"ד קיימת במפלס +5.40.
 6. קביעת בינוי לתוספת סה"כ 511.00 מ"ר.
- מתוכם 410.00 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 101.00 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
- 2.2.5 תוספת קומת מחסנים במפלס -2.50.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.841
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר 76/381.3		1017.12	+410.00	607.12	מ"ר	מגורים
		5	0	5	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
		מגורים ב'
		דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ב'	
4.1.1 שימושים מגורים	
4.1.2 הוראות	
א. הוראות בינוי	תוספת קומת מרתף במפלס -2.50 עבור מחסנים לכל יח"ד קיימות ו במפלס -2.80 תוספת שטח עבור יח"ד קיימת במפלס +0.00. השלמת קומת גג במפלס +8.20 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס +5.40. תוספת שטחים לפי תכנית הני"ל בכל המפלסים של הבניין, למעט מפלס +5.40 אשר יוותר ללא הרחבות. תוספת שטחים לכל יח"ד קיימות בבנין.
ב. קווי בניין	קווי הבניין המירביים יהיו בקו נקודה בצבע אדום, בהתאם לנספח הבינוי עבור כל קומה וקומה בפרט וכמצויין בתשריט
ג. עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד. קולטי שמש	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

	ה. הריסות ופינויים	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
	ו. הוראות פיתוח	גדרות סביב המגרש יש לבצע מאבן טבעית מרובעת ומסותת.
	ז. רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
	ח. ניצול מיטבי של מי נגר	יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילתולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
	ט. תנאים למתן היתר בניה	- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. - הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתות, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים. - תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. תנאי להיתר בניה, נטיעת עצים בוגרים בגבולות המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריה. חלה חובת שיפוץ מעטפת הבנין. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבנין, והכל כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.
	י. סטייה ניכרת	1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1_1 הינו מחייב, לא תותר תוספת קומות ותוספת גובה, וכל סטייה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת. 5. שטחי הבניה המופיעים בהוראות התכנית הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשס"ב-2002. (סטייה ניכרת מתכנית)
	י"א. היטל השבחה	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה* (מטר)	מספר יח"ד	אחורי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	4	*12.10	5	147.61	1166.14	101.00	78.00	48.02	939.12	790.00	1	מגורים ב'
**	**	**													

* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

** קווי הבניין של כל קומה וקומה ע"פ הנספח.

6. הוראות נוספות**הפקעה.**

6.1 : השטח המיועד לדרך, יופקע ע"י הועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

כל עמודה תבנה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכו'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. בניה על הגג תבנה בנפרד, ובהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<p>שם מן העליון קרובים וילנס ישראלי</p>	רח' שחל 37/1 י-ם	25189192	אזולאי משה	מגישי תוכנית
		רח' שחל 37/5 י-ם	11929874	לוי ברוס	
		רח' שחל 37/5 י-ם	42108613	ווילטר ישראל יהודה	
					יזם בפועל (לא רלבנטי)
				קרן קיימת לישראל	בעלים
	<p>שם מן העליון אריאלה אזולאי</p> <p>וילנס ישראלי קרובים כיוסן זענגן</p>	רח' שחל 37/1 י-ם	25189192	אזולאי משה	חוכרים
		רח' שחל 37/1 י-ם	27248079	אזולאי אריאלה	
		רח' שחל 37/2 י-ם	64867062	סומר חיים	
		רח' שחל 37/2 י-ם	6538612	סומר יונה	
		רח' שחל 37/3 י-ם	54703/1	דן סלם	
		רח' שחל 37/3 י-ם	54704/1	דן תורכיה	
		רח' שחל 37/4 י-ם	42108613	ווילטר ישראל יהודה	
		רח' שחל 37/5 י-ם	11929874	לוי ברוס	
		רח' שחל 37/5 י-ם	15620313	לוי רוקסאן	
	בלצקי דוד אדרמבל 45834	45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית