

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13130

תוספת בניה ברח' הלר 16, גבעת מרדכי, ירושלים

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית להשלמת קומת מרתף במפלס 3.00- ותוספות בנייה בכל קומות הבניין (מפלסים 3.00-, 0.00+, 3.10+, 6.20+) לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבניין. הבנייה הינה על רכוש פרטי. התכנית המאושרת היא המתאר המקומית, תכנית מספר 62. המבקשת הינה בעלת יחידה במבנה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית תוספת בניה ברח' הלר 16, גבעת מרדכי, ירושלים

מספר התוכנית 13130

1.2 שטח התוכנית 0.661 ד'

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 05.06.11

1.4 סיווג התכנית סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינאטה X	218810
		קואורדינאטה Y	630090
1.5.2	תאור מקום	ירושלים, שכונה: גבעת מרדכי, ברחוב הלר.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים גבעת מרדכי הלר 16

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30184	מוסדר	חלק מהגוש	60	103,95

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16.07.1959	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	• ביטול	62 ✓
21.01.2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה (5166/ב. הוראות תכנית החניה על 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב (חניה)
22.03.1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות (5022). הוראות תכנית המעליות (5022) תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022 (מעליות)

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אבידס בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	05.06.11	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אבידס בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	05.06.11	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אבידס בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	05.06.11	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח * (נספח מס' 1)

* מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים: מס' יחיד מרבי, גובה הבניה המרבי, מס' קומות מרבי, קווי בנין מרביים.

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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				רח' הלב 16, ירושלים	ל"ר	ל"ר	036029577	סופר אסתר	ל"ר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
									ל"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
				רח' הלב 16, ירושלים	ל"ר		קרן קיימת לישראל		בעלים
							ריס יצחק, 579353		
							ריס אסתר, 376611		
							אבישי אברהם, 582486		
							אבישי גאולה, 00123836		
							יורק משה, 943131		
							יורק נעמי, 4699353		
							סופר אסתר, 036029577		
							סופר יעקב, 036107969		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
jkamir@013.net	1532-5667103	-	02-5667103	רח' הכפיר מס' 7, ירושלים	זום אדריכלות	00109290	028145910	אבירם בוסטוב	אדריכל
ernstmed@netvision.net.il	02-5854878	-	02-5858538	רח' אריה אלטמן 28, ירושלים	ל"ר	827	017199621	אברהם ארנסטר	מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת קומה על הגג ותוספת קומה חלקית במרתף לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה על הגג לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה עליונה.
- 2.2.3 קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף חלקית לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעל.
- 2.2.4 קביעת בינוי לתוספת לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומות הקיימות.
- 2.2.5 קביעת היקף שטחי הבניה ל 858.39 מ"ר, מהם 845.75 מ"ר שטחים עיקריים ו- 12.64 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.6 הגדלת מס' הקומות מ- 2 קומות ל- 4 קומות כאשר 3 קומות מעל ה- 0.00 וקומה אחת מתחת.
- 2.2.7 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין מדרגות, גדרות להריסה.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.
- 2.2.12 קביעת הוראות בדבר הסרה או הסתרה של צנרת וחיווט מחזיתות המבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.661
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ היתר 65/254.4		845.75	+548.30	297.45	מ"ר	מגורים
		4	-	4	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	
הריסה	עצים לשימור, והעתקה
1	1
2	

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ב'
2	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 הוראות טבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות בנייה-

א. תותר תוספות בנייה בכל קומות הבניין (מפלסים -3.00, +0.00, +3.10, +6.20) לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבניין.

עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ב. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תיאום פרטי חיבור בין קיים לתוספת עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
3. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בנייה ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
4. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
5. א. תנאי למתן היתר בנייה יהא הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיף ח.
ב. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.

ג. חנייה:

1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

ד. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ה. היטל השבחה:

- א. הוועדה 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.

ו. גריסת פסולת בנייה ופינויה:

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

ז. מבנים להריסה:

המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1' מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר בחלק מהמבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ח. עצים לשימור/ העתקה:

- א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזעי העצים.
- ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה, ויועקו ע"י מגישי הבקשה להיתר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.

ט. צנרת:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הסרה או הסתרה של צנרת וחיווט מחזיתות המבנה, ובכלל זה מאידי מזגנים ומיכלי סולר/גז, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

י. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

יא. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	הוראות:
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל תכנית מדוי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת					מתחת לקניסה הקובעת	שטחי בניה	שרות	עיקרי				שרות
כמסומן בתשריט			1	3	+9.45	4	45%	150%	-	858.39	135.57	12.64	710.18	573	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:
 *שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

6. הוראות נוספות

6.1 התאמת התכנית לתמ"א 38

א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי הפרטים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל "ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר" הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.2 מי נגר עילי, תמ"א 34

בשטח התכנית יותר שטח פנוי שלא יקטן מ- 20% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר ונקז לקרקע. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או בלוקים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16.6.11	אסא סל		036029577	סופר אסתר	מגיש התכנית
				בעלים: קרן קיימת לישראל	בעלי עניין בקרע
				חכירים: ריס יצחק, 579353 ריס אסתר, 376611 אבישי אברהם, 582486 אבישי גאולה, 00123836 יורק משה, 943131 יורק נעמי, 4699353 סופר אסתר, 036029577 סופר יעקב, 036107969	
27-6-11	אבירם בוטבול אדריכל מ.ב. 00109290	0109290	28053619	זום אדריכלות אבירם בוטבול	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	-	-

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר

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