

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12824

שם התכנית: רח' שח"ל 32, גבעת מרדכי-ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

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

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מציעה:

- תוספת בנייה ל- 4 יח"ד קיימות בחלקה בקומות מרתף, קרקע וראשונה קיימות.
 - תוספת קומה להרחבת דיור ליח"ד מס. 3 ו- 4.
 - קביעת הוראות להריסה
- המגישים הינם דיירים בבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12824

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית רחוב שח"ל 32, גבעת מרדכי - ירושלים

1.2 שטח התוכנית 0.815 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 4

תאריך עדכון 26.06.10

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

- סוג איחוד וחלוקה
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
- ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית אופי התכנית
- לא
- כן
- לא
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 629/950-629/850
קואורדינטה Y 218/725-218/775

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: בין רח' גולד ורח' שח"ל. גבעת מרדכי

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 יישוב
רחוב רחוב
מספר בית מספר בית 32
גבעת מרדכי שח"ל

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30184	• מוסדר	• חלק מהגוש	26	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו שמספרה 12824 מבטלת את תכנית מתאר 62	י.פ. 687	שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16.07.59

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	28.07.2011	לא רלוונטי	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	26.06.2011	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	28.07.2011	1	לא רלוונטי	1:100	מחייב חלקית *	נספח מס' 1. נספח בינוי

* מחייב לעניין: קוי בניין, גובה ומס' יח"ד.

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.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע תואר	מגיש התוכנית
	Colint@ ds.com		0545665093	026784347	שח"ל 32, גבעת מרדכי, ירושלים			313662017 031785975	כהן טליה כהן חיים		מגיש התוכנית
			0525116628	026410118	יוסף חכמי 45/09 בית וגן ירושלים			006325683 006300137	מרציאנו עליזה מרציאנו מימון		מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
								לי"ר		יזם בפועל
								לי"ר		יזם בפועל

1.8.2 בעלי זכויות בקרקע שאינם מגישי התוכנית										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			026786756	שח"ל 32, גבעת מרדכי, ירושלים			00059431 05413354	עצמון דליה עצמון זן		
			026787317	שח"ל 32, גבעת מרדכי, ירושלים			4/497671	ראובן ניסים		

1.8.3 עורך התוכנית 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	אדריכל
arctic@netvision.net.il	025619791	0525619791	025619791	ינאי 6, ת.ד. 4635 ירושלים 91046	513056440	80958	056149255 313988232	ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים נילי-דנה חר"ג יאן סנדרוולד	אדריכל	אדריכל
mirman@bezeqint.net	026524777	0544616001	026515661	בית הדפוס 12 אגף B קומה 4 גבעת שאול ירושלים		0467		אריה מירמן	מודד מוסמך	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
לי"ר	לי"ר

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**

- תוספות בנייה ל-4 יח"ד קיימות בחלקה בקומות מרתף, קרקע וראשונה קיימות.
- תוספת קומה להרחבת דיור ליח"ד מס. 13-4.
- קביעת הוראות להריסה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- ב. הגדלת שטחי הבנייה מרביים ל-817.00 מ"ר מתוכם 773.00 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-44.00 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת.
- ג. קביעת בינוי לתוספת קומה ב' חדשה מעל קומת קרקע להרחבת יח"ד 3 ו-4.
- ד. קביעת בינוי לתוספת בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעל.
- ה. קביעת מספר יח"ד ל-4 יח"ד בלבד.
- ו. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ז. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ע"ג קומת מרתף ל-3 קומות מעל קומת מרתף.
- ח. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה, כאמור.
- ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- י. קביעת הוראות בניין להריסה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח תכנית: 0.815 דונם

הערות	סה"כ	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
		-	0.815 דונם	שטח התכנית
מ"ר	753.00	443.00	310.00	עפ"י היתר תקף מס' 8344.
מגורים - מס' יח"ד	4	0	4	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	הריסה		
	001	001	מגורים ב

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 ייעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי:

תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- תותר הכשרת מרתף קיים לשטח עקרי כהרחבה ליח"ד מס' 1 (מפלס -2.70)
- תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 0.00), בקומה א' (מפלס +3.00), בקומה ב' (מפלס +6.00), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים (מפלס +6.00), לשם הרחבת יח"ד 3 ו-4.
- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע וקומה א' קיימות לשם הרחבות דיור ליח"ד קיימות מס' 1 ו-2.
- קביעת הוראות בדבר הריסה, סגירה קלה לכיוון מעבר הולכי רגל ביח"ד 1 ו-2, הריסת סגירה קלה ביח"ד 1 בחזית דרומית והריסת גג רעפים קיים לשם תוספת קומה חדשה.
- מס' יח"ד מירבי יהא 4.
- הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- כל תוספות הבנייה בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1.

מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.

ב. קווי הבניין:

1. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
2. קווי בניין מירביים במפלס מתחת ל-0.00 יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
3. קווי בניין למרפסות יהיו כמצויין בתשריט בקו נוקודתיים בצבע אדום.

ג. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ד. הוראות אדריכליות:

הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

ה. סטייה ניכרת:

1. גובה הבנייה המצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. קווי הבנייה 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.
3. מס' יח"ד בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ו. תנאים למתן היתר בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תיאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי לקבלת היתר בנייה.
3. הגשת תכנון מפורט 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 חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה 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 מגישי התכנית ועל חשבונם.
4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 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.
5. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלביזיה רדיו וכדומה.
6. תנאי למתן היתר בנייה הגשת תכנית פיתוח מפורטת למפלס הקרקע ומפלס המרתף, תוך ציון גבהים אבסולוטיים.
7. פיתוח השטח ונטיעת העצים יערך בתיאום עם מחלקת שפ"ע כתנאי למתן היתר בנייה.
8. ראה סעיפים רישום הערת אזהרה, העתקת מתקנים לגג חדש לעיל וחנייה.

ז. חנייה:

מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר הבניה.

ח. קולטי שמש העל הגג:

בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ט. הריסה:

מבנים וגדרות המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח מס'. 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר בחלק מהמבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות (ח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחם לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה	שרות	עיקרי			
				מרתף	+3 גג רעמים	+11.0 גובה אבסולוטי +743.5	5	4	45	101	817.0	0	44.0	64.0	709.0	815.0	001	מגורים ב'

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

* גובה רום הגג +11.00 אבסולוטי 743.50

6. הוראות נוספות

- 6.1 היטל השבחה**
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בנייה 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 עפ"י כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
- 6.3 תמ"א 34 – מי נגר עילי**
בשטח התכנית יותר שטח פנוי שלא יקטן מ- 20% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.
- 6.4 תמ"א 38 – חיזוק מבנים**
היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי (ת"י יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ו-1 מילוי התנאים הבאים:
א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי (ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בפני רעידות אדמה.
ב. על הבקשה 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.
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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

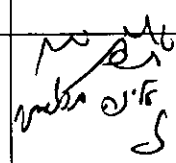
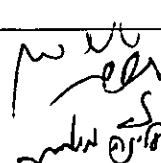
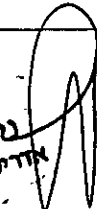
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קומת מרתף	בהינף אחד
2	קומת גג	בהינף אחד ובנפרד מהמרתף

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		-	031785975 313662017 006325683 006300137	כהן טליה כהן חיים מרציאנו עליזה מרציאנו מימון	מגיש התוכנית
		-		ל"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		-	031785975 313662017 006325683 006300137 005413354 000059431 4/4976710	כהן טליה כהן חיים מרציאנו עליזה מרציאנו מימון עצמון דליה עצמון דן ראובן ניסים	בעלי עניין בקרקע
	 נילי-רננה חר"ג אודיכלית ומתכנתת ערים מ.ר. 80958	עוסק מורשה: 557918414	056149255 313968232	ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים נילי-רננה חר"ג יאן טנדרוולד	עורך התוכנית