

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13781

הרחבת יח"ד קיימות רח' שח"ל 28, גבעת מרדכי, ירושלים.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
 הרחבת יח"ד קיימות רח' שח"ל 28, גבעת מרדכי, ירושלים.
 התכנית המוגשת מיועדת לתוספת בניה ליח"ד קיימות.
 בשטח התכנית קיימות כיום 4 יחידות דיור.

2. רקע תכנוני לתכנית
 התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית מתאר ירושלים 62 שקיבלה תוקף 16.07.1959 ויעוד המגרש
 - אזור מגורים 5.
 הבנין קיבל היתרי בניה מס' 70/262,79/489,87/443.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים
 מינהליים/שיפוטיים). בחלקה קיימות עבירות בניה – כל עבירות הבניה נכללות בתב"ע המוגשת.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
 מגיש התכנית הוא בעל זכויות בקרקע.

5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד קיימות רח' שח"ל 28, גבעת מרדכי, ירושלים.	<p>1.1 שם התוכנית</p>
13781	מספר תכנית
0.768 דונם	<p>1.2 שטח התוכנית</p>
למתן תוקף	<p>1.3 מהדורות</p>
1	מספר מהדורה
06/11/2011	תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית. ללא איחוד וחלוקה.	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
כן.	<p>סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף^ל בחוק היתרים או הרשאות</p>
לא.	
ועדה מחוזית	
לא רלוונטי	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	<p>1.5.1 נתונים כלליים</p>
218750	קואורדינטה X	
629850	קואורדינטה Y	
אזור מגורים בשכונת גבעת מרדכי, ירושלים	<p>1.5.2 תיאור מקום</p>	
ירושלים	רשות מקומית	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p>
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
ירושלים	יישוב	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p>
גבעת מרדכי	שכונה	
שח"ל	רחוב	
28	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30184	מוסדר	חלק מהגוש	28	

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 כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
62	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות ת.62	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
5166 חניה	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5166, הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/10/2010 ו' שבט ה'תש"ע
5022 מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו

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	06/11/2011		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	06/11/2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בצקי	06/11/2011	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 לתשריטים.

* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יח"ד שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				077-8840225	רח' שחי"ל 28/2, ים			67685339	בולו דוד	
										מגיש התכנית

1.8.2 יזם במועל (לא רלוונטי)									
דוא"ל	פקס	סולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות/דרכון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' שחי"ל 28/1, ים		1320486	ספרא צילה		
				רח' שחי"ל 28/1, ים		4368984	ספרא יצחק		
				רח' שחי"ל 28/2, ים		67685339	בולו דוד		
				רח' שחי"ל 28/2, ים		6984174	בולו אניטה		
				רח' שחי"ל 28/3, ים		59294645	קמפנינו אבנר		
				רח' שחי"ל 28/3, ים		27800671	קמפנינו חגית		
				רח' שחי"ל 28/4, ים		1281999	חיביץ אריק		
				רח' שחי"ל 28/4, ים		6559367	חיביץ מרגלית		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'									
דוא"ל	פקס	סולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
belesky@012.net.i	02-6447268	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים		.45834	304549462	בלצקי זוד	אדריכל
meimad@meimad-r.co.il	02-6522596	0505331854	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68, ירושלים		502	002408938	ראובן אלסטר	מודד
									עורך ראשי

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**

הרחבת יחיד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה:
1. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות חדשות (קומת קרקע תחתונה וקומה עליונה) עבור 4 יחיד קיימות במפלסים -3.10, +6.20, והרחבות ליחיד קיימות בקומות קיימות.
 2. קביעת בינוי לתוספת סה"כ 445.00 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
 - 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
 - 2.2.5 הגדלת מספר הקומות משתי קומות מעל קומת מרתף לשלוש קומות מעל קומות מרתף.
 - 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 - 2.2.8 קביעת סך השטחים ל 864.00 מ"ר שטח עיקרי.
 - 2.2.9 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה/גדר.
 - 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה מס' 87/443.2		864.00	+445.00	418.54	מ"ר	מגורים
		4	+0	4	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	הריסה		
1	1	1	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 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. מגורים.
4.1.2	הוראות
	<p>1. יותר בינוי לתוספת 2 קומות חדשות (קומת קרקע תחתונה וקומה עליונה) עבור 4 יח"ד קיימות במפלסים -3.10, +6.20, והרחבות בקומות קיימות</p> <p>א. הוראות בינוי</p> <p>ב. קוי בניין קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ג. עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ד. קולטי שמש בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p> <p>ו. עצים לשימור העצים המסומנים בתשריט בצבע אוקר מיועדים לשימור. שמירת עצים כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר ועל פי דרישותיו.</p> <p>ה. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. 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 ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה איטום החניה שנפרצה בגדר הפיתוח האופיינית לרחוב.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה או חפירה לכל יח"ד, הינו הריסת המבנה/הגדר הכלולים בתחום השטח המצוי בחזקת הבעלים של אותה יח"ד.</p>

	ו. חניה	מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.
	ז. סטיה ניכרת	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. מס' יח"ד בבניין יהא 4 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
	ח. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורשו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
	ט. חלחול מי נגר	<p>יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
	י. חיזוק מבנים – תמ"א 38	<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. 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 אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת תו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה* (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטח"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת							מעל	מתחת לבנייה	שטח	עיקרי			
אזורי			1	3	11.80	5.21	4	32.22	112.50%	864.00	-	184.00	-	680.0	768.0	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 ובהיתורים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

6.1 ל.ה.

7. ביצוע התוכנית



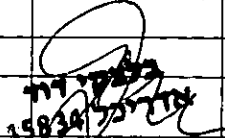
7.1 שלבי ביצוע

1. תתאפשר בניה בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ניתנת בניית קומה עליונה בנפרד.
2. תותר הריסה ובניה לכל יח"ד בנפרד ביחס לחצר המשויכת אליה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			67685339	בלולו דוד	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			1320486	ספרא צילה	בעלים
			4368984	ספרא יצחק	
			67685339	בלולו דוד	
			6984174	בלולו אניטה	
			59294645	קמפניינו אבנר	
			27800671	קמפניינו חגית	
			1281999	חיביץ אריק	
			6559367	חיביץ מרגלית	
	 דוד בלצקי אזורי מס' 15834	45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התוכנית