

משרד הפנים
לשכת התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

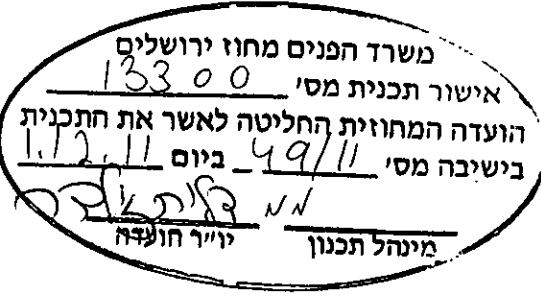
15 12 11
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13300

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה ברח' אביעד 18. גבעת מרדכי.

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 ותוספת ברח' אביעד 18, שכונת גבעת מרדכי, גוש 30184 חלקה 67.
 התכנית המוגשת מיועדת להרחבת דירות קיימות בקומות הקיימות ובתוספת קומה.
 בשטח התכנית קיימות כיום 12 יחידות דור.

2. רקע תכנוני לתכנית

הבנין הקיים מתוכנן לפי תב"ע 906 אזור מגורים 5 שאושרה ב 11.11.1985 .
 לפי תב"ע 2021 כל החלקות האלה קיבלו תוספות בניה לדירות החיצוניות - 21.00 מ"ר ולדירות הפנימיות
 19.50 מ"ר, אזור מגורים 5 שאושרה ב 17.02.1977.
 בבנין התקבל היתר בניה מס' 2-17,81/687.0-1,80/917,81/65.77/65.
 בחזית מיזרחית קו בנין –"0" אושר גם בתב"ע 2021 וגם בהיתרי בניה.

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

היום קיים בחלקה מבנה בן 3 קומות, בנין עם 2 כניסות ל12 יח"ד.
 קיימות עבירות בניה בחלקה, הנכללות בשטח המוצע למעת סגרות מרפסות קיימות.

4. **מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.**

מגיש התכנית הוא חוכר.

5. **אחר.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד קיימות ברח' אביעד 18. גבעת מרכי.

1.1 שם התוכנית

מספר תכנית 13300

1.2 שטח התוכנית

1.310 דונם

1.3 מהדורות

מתן תוקף שלב

מספר מהדורה 2

תאריך עדכון 07/09/2011

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית.

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

לפי סעיף^א בחוק לא רלוונטי

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

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 218750

קואורדינטה Y 630100

1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים בירושלים

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 אביעד

מספר בית 18

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30184	מוסדר	חלק מהגוש	67	

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
2021	62

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	לביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	16/7/1959 "תמוז תשי"ט
906	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 906 ממשיכות לחול.	805	1/12/1960 יב כסליו תשכ"א
2021	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2021 ממשיכות לחול.	2296	17/02/1977 כט שבט תשל"ז
5166/ב' חניה	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט תשי"ע
5022 (מעליות)	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5022 ממשיכות לחול.	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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	07/09/2011		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	07/09/2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	07/09/2011	1		1:100	מנחה חלקית*	נספח בינוי 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

* למעט גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יחיד 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	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					רח' אביעד 18			7872001	אינפונג משה	מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' אביעד 18/1		6482296		קרון קיימת לישראל	בעלים
				רח' אביעד 18/2		051738342		פרל מרדכי	
				רח' אביעד 18/2		050633361		רוגנס רחל	
				רח' אביעד 18/3		4/364781		רוגנס שלמה	
				רח' אביעד 18/3		3/364782		שלום אליהו	
				רח' אביעד 18/4		7872001		שלום רחל	
				רח' אביעד 18/4		7872002		אינפונג משה	
				רח' אביעד 18/5				אינפונג תמר	
				רח' אביעד 18/5				סנסינו ניסים	
				רח' אביעד 18/6		5063336		סנסינו רינה	
				רח' אביעד 18/6		51473834		רוגנס שלמה	
				רח' אביעד 18/7		022135131		רוגנס רחל	
				רח' אביעד 18/7		057532038		אביעור איילת	
				רח' אביעד 18/8		5073292		אביעור עוזיאל	
				רח' אביעד 18/8		5087618		אראלי אברהם	
				רח' אביעד 18/9		027477058		אראלי אחובה	
				רח' אביעד 18/9				כוכבי משה	
				רח' אביעד 18/10		033788993		כוכבי מרים	
				רח' אביעד 18/11		7865053		מרדלר מרים	
				רח' אביעד 18/11		4299332		קלטור מרדכי	
				רח' אביעד 18/11		5115413		קלטור (שקלים) שרה	
				רח' אביעד 18/12		6516251		מריה רוזלי	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' .										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.il	0722121108		0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים		.45834	304549462	בלצקי זוד	אדריכל	עורך ראשי
Slonin y@bezeqint.net.	02-9910093		02-9910093	ת"ד 600, בית 99104		1112	317729465	יוני סלונין	מודד	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 5 לאיזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה:
1. קביעת בינוי לתוספת מחסנים במרתף.
 2. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת כניסה א', ב' לשם הרחבות יחידות דיור קיימות הנמצאות בקומות כניסה, א', ב'.
 3. קביעת בינוי לתוספת קומה ג' חדשה לשם הרחבות יחידות דיור הנמצאות בקומה ב'.
 4. קביעת בינוי לתוספת סה"כ 2045.00 מ"ר, מתוכם 1834.00 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 211.00 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות מעל קומת מרתף, ל-4 קומות מעל קומת 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 הוראות בגין הריסת גדרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.310
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה מס' 77/65		1834.00	+875.00	959.00	מ"ר	מגורים
		12	+0	12	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח		יעוד
	1	2	
			מגורים ג'
			שצ"פ

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 ג'
4.1.1	שימושים א. מגורים.
4.1.2	הוראות
	<p>א. הוראות בינוי</p> <p>1. יותר בינוי לתוספת מחסנים בקומת מרתף. 2. יותר בינוי לתוספות בניה בקומת כניסה, א', ב' לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומת כניסה, א', ב'. 3. יותר בינוי לתוספת קומה ג' לשם תוספת בניה ליח"ד קיימות בקומה ב'</p>
	<p>ב. קוי בניין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
	<p>ג. עיצוב אדריכלי</p> <p>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</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
	<p>ה. פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
	<p>ו. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 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. 4. תנאי להיתר בניה כי על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p>

	ז. חניה	מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.
	ח. סטיה ניכרת	1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). 2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.
	ט. גדר להריסה	הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
	י. חיזוק מבנים – תמ"א 38	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וזאו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בניה 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: 2. הגשת חו"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. 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). 4. 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.
	י"א חלחול מי נגר	היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ- 20%. זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיחות לזווים (נטי)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך
	ציד-שמאלי	ציד-ימני		מתחת	מעל						מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות			
כמסומן בתשריט בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	4	14.25	13.78	12	65.10	234.79	2045.00	205.00	-	6.00	1834.00	871.00	1	מגורים ג'
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	439.00	2	שצ"פ

* 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.

6. הוראות נוספות

6.1 ל.ר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

1. הרחבות הבניה ליח"ד בעמודות יבוצעו כל זוג בעמודות שלמות, תתאפשר בניה בשלבים מלמטה כלפי מעלה.
2. לתוספות הבניה בקומה הנוספת (קומה ג') תתאפשר בניה לכול זוג בנפרד.

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	
			7872001	אינפוגן משה	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
				קון קיימת לישראל	בעלי הזכויות בקרקע
			6482296	פרל מרדכי	חוכרים
			051738342	רגונס רחל	
			050633361	רגונס שלמה	
			4/364781	שלום אליהו	
			3/364782	שלום רחל	
			7872001	אינפוגן משה	
			7872002	אינפוגן תמר	
				סנסינו ניסים	
				סנסינו רינה	
			5063336	רגונס שלמה	
			51473834	רגונס רחל	
			022135131	אביעזר איילת	
			057532038	אביעזר עוזיאל	
			5073292	אריאלי אברהם	
			5087618	אריאלי אהובה	
			027477058	כוכבי משה	
			033788993	כוכבי מרים	
			7865053	מרדלר מרים	
			4299332	קלטר מרדכי	
			5115413	קלטר (שקלים) שרה	
			6516251	מוריה רוזלי	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התוכנית