

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0051276

הרחבת יח"ד ברח' אביעד 3, גבעת מרדכי, ירושלים

משרד הפנים
מנהל התכנון המחוזית
18.12.2012
צ. דקל
תיק מס':

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוקמת הועדה הטכניקלית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חוקמת הועדה הטכניקלית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים</p> <p>הנועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p><u>א.ד.ל.</u></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> ייתכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>א.ד.ל.</u></p> <p>תאריך: _____</p> <p>לגידר הוועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>
--	------------------------

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
הרחבת יח"ד קיימות ושינוי קווי בניין ברח' אביעד 3, שכונת גבעת מרדכי, ירושלים, גוש 30184 חלקה 22.
מטרת התביע תוספת בניה ליח"ד קיימות ושנוי קו בנין.
מבקשים תוספת בניה בקומת מרתף עבור יח"ד קיימות בקומת קרקע, וכן תוספת בניה בקומה ב' חדשה עבור יח"ד קיימות בקומה א'. תוספות בניה בקומה א' רק עבור חדרי ביטחון מתוכננים בצורה עמודה אחד-ליח"ד מס' 1 ומס' 3, ועמודה שניה ליח"ד מס' 2 ומס' 4.
לפי היתרי הבניה שיתקבלו בחלקה לא נוצלו כל החוזי בניה (לפי תביע מס' 62? מיתאר ירושלים שחלה במקום אחוזי בניה 50%-360.0 מ"ר). מתרת תכנית להשלים בניה בצורה סימטרית לבנין לפי אחוזי בניה שלא נוצלו ולקבל תוספת בניה לקומת קרקע בקומת מרתף ולקומה א' בקומה ב'.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה במקום הינה 62 מיתר ירושלים, אזור מגורים 5.
בחלקה קיימים היתרים לבניה אשר נבנו בשנים הקודמות, שמספרם 66/702.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
בחלקה קיים בנין בן 2 קומות ל יח"ד .
בבנין קיימות עבירות בניה שנכללו בשטחים המבוקשים בתביע החדשה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הוא חוכר.
5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד ברח' אביעד 3, גבעת מרדכי, ירושלים
		מספר התכנית	101-0051276
1.2	שטח התכנית		0.72 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	10/05/2012
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 218750

קואורדינאטה Y 629975

שכונה גבעת מרדכי

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכי גבעת מרדכי, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

ירושלים - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אביעד	3	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30184	מוסדר	חלק	22	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

שנה עברית	תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
תשע	21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
תשיט	16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62
תשס	30/01/2000	0	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022/א'. הוראות תכנית 5022/א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל	תאריך יצירה	תיאור המסמך	תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית										
כן					דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא		תשריט מצב מוצע			דוד בלצקי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	19/09/2012 17:58:27				בלצקי דוד	19/09/2012	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא					בלצקי דוד	16/06/2011	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם פרטי	שם משפחה	תת סוג	מקצוע/ תואר
beletsky@0 12.net.il		072-2121107	3	אביעד	ירושלים			מרדכי	מרציאנו	מגיש	חוכר

1.8.2 יזם במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם פרטי	שם משפחה	תפקיד	מקצוע/ תואר
sal@kkl.org .il		02-6707411	6	קרן קימת לישראל	פתח תקוה	קרן קיימת לישראל		-	-	בעלים	בעלים
beletsky@0 12.net.il		072-2121107	3	אביעד	ירושלים			זבולון	אורלב	חוכר	חוכר
beletsky@0 12.net.il		072-2121107	3	אביעד	ירושלים			נורה	אורלב	חוכר	חוכר
beletsky@0 12.net.il		072-2121107	3	אביעד	ירושלים			יאיר	לוי	חוכר	חוכר
beletsky@0 12.net.il		072-2121107	3	אביעד	ירושלים			רות	לוי	חוכר	חוכר
beletsky@0 12.net.il		072-2121107	3	אביעד	ירושלים			מרדכי	מרציאנו	חוכר	חוכר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם פרטי	שם משפחה	תפקיד	מקצוע/ תואר
beletsky@012.net.il	02-6447268	072-2121107	19	פורת לאה	ירושלים		45834	דוד	בלצקי	עורך ראשי	אדריכל
meimad@meimad-r.co.il	02-6522596	02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים		502	ראובן	אלסטר	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ברח' אביעד 3, גבעת מרדכי, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה:
 1. תוספת קומה חדשה בקומת מרתף לצורך הרחבת יח"ד קיימות בקומת קרקע' מחסנים חדשים עבור יח"ד קיימות וחניה מקורה.
 2. הרחבת יח"ד קיימות במפלסים $+0.00$ ו $+3.00$.
 3. תוספת קומה חדשה במפלס $+6.00$ עבור יח"ד קיימות במפלס $+3.00$.
 - 2.2.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
 - 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 1029.20 מ"ר סה"כ מתוכם 288.20 מ"ר שטח עיקרי קיים, 368.00 מ"ר שטח עיקרי מוצע, 50.00 מ"ר שטח שירות עבור חדרי ממו"ד ו 323.00 מ"ר שירות.
 - 2.2.9 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה.
 - 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
 - 2.2.11 קביעת הוראות בינוי בגין חניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.72				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	+4	+4		4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר ע"פ היתר 66/702.1	+656.2	+656.2	+368	288.2	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	717.4	100
סה"כ	717.4	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	717.39	100
סה"כ	717.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
	הוראות בינוי
	1. תותר בניית קומה חדשה בקומת מרתף עבור 2 יח"ד קיימות בקומה +0.00. תותר בניית קומה חדשה במפלס +6.00 עבור 2 יח"ד קיימות במפלס +6.00.
	חניה
	1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
	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.
	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט : להריסה
	1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. 2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. 3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
	סטיה ניכרת
	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). 2. מסי יחידות 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 כמצוין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

4.1	<p>מגורים ב'</p>
	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של 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.</p>
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p>
	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו 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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד משני	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	323	115	50				
(2)	(1)	3	11.1	5.55	4	38.04	142.94	1029.2	323	115	50	541.2	1	מגורים	מגורים
		1													
		מעל הקניסה הקובעת													
		מתחת לכניסה הקובעת													
		מספר קומות													
		מבנה- מעל הקניסה (מטר)													
		צפיפות													
		מספר יח"ד													
		תכנית (% מתא שטח)													
		אחוזי בניה כוללים (%)													
		שטחי בניה סה"כ שטחי בניה													
		מתחת לכניסה הקובעת													
		עיקרי													
		שרות													
		עיקרי													
		מעל הכניסה הקובעת													
		גודל מגרש כללי													

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי (4)	אחורי (3)	תאי שטח	יעוד משני	יעוד
		1		
				מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התוכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

הערות לטבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערה: כמסומן בתשריט.
- (2) הערה: כמסומן בתשריט.
- (3) הערה: כמסומן בתשריט.
- (4) הערה: כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבת בניה ליחיד בשלבים	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מרציאנו מרדכי שם ומספר תאגיד:	תפקיד: מגיש	תאריך: חתימה:
עורך התוכנית	שם: בלצקי דוד שם ומספר תאגיד:	תפקיד: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: -- שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 512260373	תפקיד: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אורלב זבולון שם ומספר תאגיד:	תפקיד: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אורלב נירה שם ומספר תאגיד:	תפקיד: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לוי יאיר שם ומספר תאגיד:	תפקיד: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לוי רות שם ומספר תאגיד:	תפקיד: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרציאנו מרדכי שם ומספר תאגיד:	תפקיד: חוכר	תאריך: חתימה: