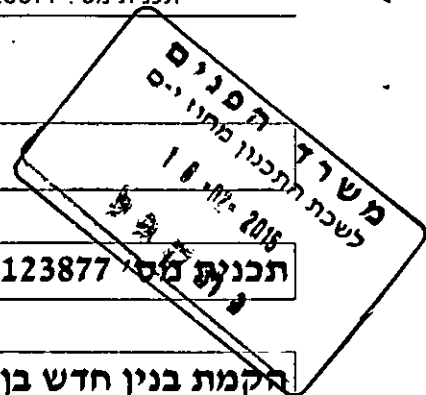


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0123877

הקמת בנין חדש בן 11 יח"ד ברח' כנסת מרדכי - שכל' הבוכרים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

M.A.
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונת אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

אי. גולן
נציג רשות התכנון

באריך



דברי הסבר לתכנית

בשכונת הבוכרים ברח' כנסת מרדכי קיים מגרש ריק אשר הבעלים מבקשים בזאת הצעת תכנית לשינוי תב"ע עבור הקמת בנין בן 6 קומות עבור 11 יח"ד חדשות + ו-2 קומות לחניה ומחסנים.
חשוב לציין כי החזית הדרומית צמודה לבנין קיים שאושר בתב"ע 7398 שנבנה עד קו 0 כלפי החלקה הנ"ל הבניה המוצעת בתכנית תצמד לבנין המאושר הן מבחינת הקיר המשותף והן מבחינת הגובה.



ת.ט.ז. 15
מונה יזרעאל



ת.ט.ז. 15
מונה יזרעאל



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הקמת בנין חדש בן 11 יח"ד ברח' כנסת מרדכי -שכ' הבוכרים

101-0123877

0.346 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

שלב

סוג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

שטח התכנית

מהדורות

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.3

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

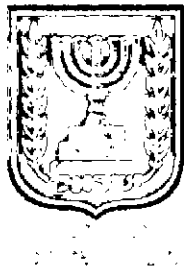
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220985 קואורדינאטה X

633475 קואורדינאטה Y



1.5.2 תיאור מקום

רח' כנסת מרדכי נמצאת בשכונת הבוכרים ומיקומה בין רח' שמואל הנביא לרח' אבינדב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	כנסת מרדכי		

שכונה בוכרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30103	מוסדר	חלק	122	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3146	65

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3146 ✓	ביטול	תכנית הנ"ל מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	3021	1435	02/02/1984
א / 3146 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות שבתכנית ממשיכות לחול.	4358	742	14/12/1995
5022 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעלית, הוראות תכנית המעלית תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
ב / 5166 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה, הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
מתאר / 62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות של תכנית 62.	0		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק רוזנבלו				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יצחק רוזנבלו			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:100		22/07/2014	יצחק רוזנבלו		22/07/2014	חתום להפקדה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:100		22/07/2014	יצחק רוזנבלו		22/07/2014	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		06/12/2012	סומך יעקב		22/07/2013	חתום להפקדה	לא

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 על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שי ארונוב			ירושלים	כנסת מרדכי		050-2222981	02-5818637	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שי ארונוב			ירושלים	כנסת מרדכי		050-2222981	02-5818637	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אושרי יוסף ארונוב			ירושלים	כנסת מרדכי		050-2222980	02-5818637	
בעלים	אמנון ארונוב			ירושלים	כנסת מרדכי		050-2222980	02-5818637	
בעלים	שי ארונוב			ירושלים	כנסת מרדכי		050-2222981	02-5818637	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק רוזנבלו	23156		אפרת	הגפן	41	02-9933021	02-5818637	missrad@ctr og.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	מקוה ישראל	10	02-5373831	02-5818637	moshe_big_hazan@walla.com
	מתכנן	יהודה שורצמן			ירושלים	פישל אהרן	5	02-5818634	02-5818637	missrad@etrlog.net.il



מנהל התכנון
מזכירות התכנון



מנהל התכנון
מזכירות התכנון

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת בנין חדש בעל 6 קומות וקומות מרתף לחניה ומחסנים עבור 11 יח"ד על מגרש ריק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'

קביעת בינוי להקמת בנין חדש בן 6 קומות למגורים מעל 2 קומות חניה תת קרקעיים עבור 11 יח"ד חדשות.

קביעת קווי בנין חדשים לבניה, כאמור.

קביעת שטחי בניה בשטח התכנית 1614.85 מ"ר מתוכם 727.89 מ"ר שטחים עיקריים ו-886.96 מ"ר שטחי שרות

כולל חניה, מחסנים וכו'.

קביעת השימושים בשטח למגורים.

קביעת הוראות בינוי.

קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

קביעת הוראות בגין חניה.

קביעת הוראות בגין מעלית.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.346

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		11	+11		יח"ד	מגורים (יח"ד)
ע"פ תכנית 3146	727.89		+340.89	387	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 להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מוגה תדפסה 15

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	346	100
סה"כ	346	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	343.97	100
סה"כ	343.97	100



תכנון זמין
מוגה תדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת בנין חדש למגורים בן 6 קומות מעל שני קומות חניה תת קרקעיים במפלסים: -5.80, -3.00, עבור חניה ובמפלסים: 0.00, +2.90, +5.80, +8.70, +11.60, +14.55 עבור דירות למגורים. לא תותר בניית מתקן לאשפה מחוץ לגבול החלקה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>יותרו 11 חניות עבור 11 יח"ד ע"פ נספח הבינוי</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>שלבי הביצוע הינם מחייבים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>קווי הבנין המפורטים בתכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תיאום חזיתות ופתחים באופי הפתחים הקיימים עם מהנדס העיר. 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, צוברי גז, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מח' שפ"ע.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>5. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש, על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח רחוב מבוא כנסת מרדכי שתכלול הסדרת מדרכה לאורך המגרש. תנאי להוצאת טופס 4 ואכלוס הבנין יהיה הסדרת הרחוב לפי התכניות המאושרות כאמור.</p>
ז	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשלי"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.</p>
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>החדרת מי נגר ע"פ תמ"א 34 ב' / 4 : יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

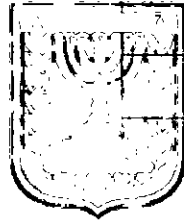
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
(4)	(4)	(4)	2	6	(3) 18.05	11	54	(2) 298	1614.85	(1) 32.34		306.56	727.89	346	1	מגורים גי	מגורים גי



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



קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	1	מגורים ג'	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות: שטחי חניה ומחסנים הינם 548.06.
- (2) אחוזי הבניה המירביים אינם כוללים את שטחי החניה והמחסנים תת קרקעיים..
- (3) גובה מקסימלי מאבן ..
- (4) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

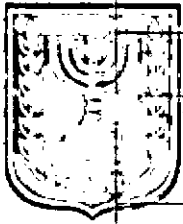
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

10 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שי ארונוב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
יזם	שם: שי ארונוב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: אושרי יוסף ארונוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: אמנון ארונוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: שי ארונוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		
עורך התכנית	שם: יצחק רוזנבלו שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	חתימה:		



יצחק רוזנבלו
רח' אפרת 41
דטיון מס' - 23156
11.2.15

