

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0177956

הרחבת בניה ותוספת קומה ברח' אביעד 9, גבעת מרדכי, ירושלים



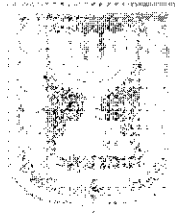
מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
10-11-2015  
נתקבל



מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 10.11.15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

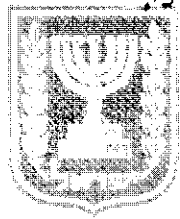
מינהל התכנון  
10-11-2015  
נתקבל

## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
הרחבת יח"ד קיימות ושינוי קווי בניין ברח' אביעד 9, שכונת גבעת מרדכי, ירושלים, גוש 30184, חלקה 25.  
מטרות התב"ע תוספת בניה ליח"ד קיימות ושינוי קו בניין.  
מבקשים תוספת בניה בקומת מרתף עבור יח"ד קיימות בקומת קרקע. כמו כן מוצעות תוספות בני בקומות הקיימות.  
לפי היתרי הבניה שהתקבלו בחלקה, לא נוצלו כל אחוזי הבניה (לפי תב"ע מס' 62 - מתאר ירושלים שחלה במקום, אחוזי בניה 50% - 373.50 מ"ר). מטרת התכנית להשלים בניה בצורה סימטרית לבניין לפי אחוזי בניה שלא נוצלו ולקבל תוספות בניה חדשות.  
2. רקע תכנוני לתכנית  
התכנית החלה במקום הינה 62 מתאר ירושלים, אזור מגורים 5.  
בחלקה קיימים היתרים לבניה אשר נבנו בשנים הקודמות, שמספרם: 76/713.2, 76/713.1, 76/713.  
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).  
בחלקה קיים בנין בן 2 קומות מעל קומת מרתף ובו 4 יח"ד.  
בבניין קיימות עבירות בניה שנכללו בשטחים המבוקשים בתב"ע החדשה או לחילופין סומנו להריסה.  
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגיש התכנית הוא חוכר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



הרחבת בניה ותוספת קומה ברח' אביעד 9, גבעת מרדכי, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 101-0177956

1.2 שטח התכנית 0.747 דונם

1.3 מחזורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

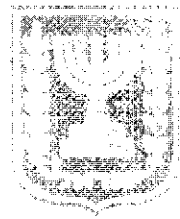
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

218700 קואורדינאטה X

630060 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום איזור מגורים בשכונת גבעת מרדכי, ירושלים

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	אביעד	9	

שכונה גבעת מרדכי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30184	מוסדר	חלק	25	

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

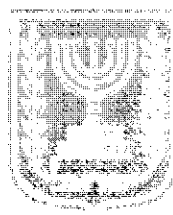
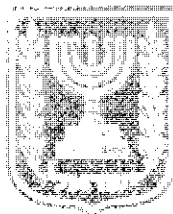
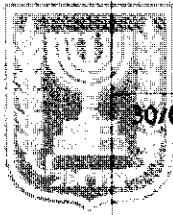
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 / א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62	ביטול	62 ✓



**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				דוד בלצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			דוד בלצקי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200	1	21/04/2015	דוד בלצקי	ועדה מחוזית	21/04/2015	מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, קווי בניין, הריסה ומס' יח"ד.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/01/2015	דוד בלצקי	ועדה מחוזית	20/01/2015	גליון 1:	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מרדכי הלפרין			ירושלים	אביעד	9	072-2121107	02-6447268	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6707411	
חוכר	מיכל הלפרין			ירושלים	אביעד	9	072-2121107	02-6447268	
חוכר	מרדכי הלפרין			ירושלים	אביעד	9	072-2121107	02-6447268	
חוכר	חיה כהן			ירושלים	אביעד	9	072-2121107	02-6447268	
חוכר	חיים דב כהן			ירושלים	אביעד	9	072-2121107	02-6447268	
חוכר	דוד נבון			ירושלים	אביעד	9	072-2121107	02-6447268	
חוכר	רבקה נבון			ירושלים	אביעד	9	072-2121107	02-6447268	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד בלצקי		בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107		beletsky@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-r.co.il



## 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.

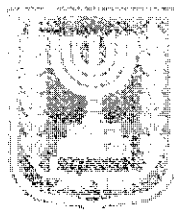
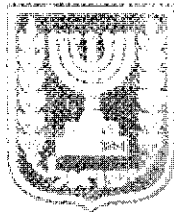
## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת בניה ותוספת קומה ברח' אביעד 9, גבעת מרדכי, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבות.
3. קביעת הוראות בניה:
  - א. הרחבת יח"ד במפלס -2.80 עבור יח"ד קיימת במפלס +0.00.
  - ב. תוספת מחסנים חדשים במפלס -2.50.
  - ג. הרחבת יח"ד בקומות קיימות במפלסים +0.00, +3.06.
  4. קביעת סך השטחים ל 793.00 מ"ר סה"כ.
  5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מרביים.
  6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
  8. קביעת הוראות בגין הריסת חריגות בניה, גדרות, מדרגות.
  9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, לחעתקה ולעקירה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.747



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	659		+374.96	284.04	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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	747	100
סה"כ	747	100

##### מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	746.4	100
סה"כ	746.4	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר הרחבת בניה ותוספת קומה ברח' אביעד 9, גבעת מרדכי, ירושלים.</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>ה גדר/מבנה מדרגות/חריגות בניה המסומנים בתשריט בצחוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <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).                  2. מס' הקומות 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 סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  4. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.                  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>

4.1	מגורים ב'
	<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 חלק מקרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/38</b></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:</p> <p>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.</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>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>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. 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>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 20% 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								ש"ח בניה	עיקרי	עיקרי	שרות					
(2)	1	2	(1) 6.12	5.35	4	38.19	106.16	793	110	112.96	24	546.04	747	1	מגורים	מגורים ב'

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	מגורים	מגורים ב'

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

**הערה ברמת הטבלה:**

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) גובה רום גג הרעפים = +8.46.

(2) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 עתיקות**

עייף חוק העתיקות, התשל"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.

**6.2 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> מרדכי הלפרין <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
			חתימה: <i>מרדכי הלפרין</i>

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> <b>שם ומספר תאגיד:</b> קרן קיימת לישראל 520020314	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>
			חתימה:

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> מיכל הלפרין <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>
			חתימה:

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> מרדכי הלפרין <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>
			חתימה: <i>מרדכי הלפרין</i>

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> חיה כהן <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>
			חתימה:

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> חיים דב כהן <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>
			חתימה:

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> דוד נבון <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>
			חתימה:

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> רבקה נבון <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>
			חתימה:

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> דוד בלצקי <b>שם ומספר תאגיד:</b> בלצקי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
			חתימה: <i>דוד בלצקי</i>

*בלצקי דוד*  
אוריכל 45834