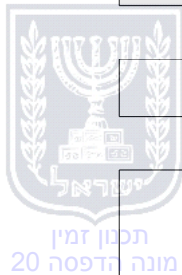


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0588038

תוספת שטח לשם הרחבת יח"ד קיימות ברח' קורדובירו 16



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
06/05/2018

להפקיד את התכנית  
14/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

קיים בנין בן 4 קומות 3 יח"ד בנוסף קומת מרתף המשמשת למחסן לדירה שמעליה, וחלל גג רעפים ללא שימוש, מוצע בתכנית זו : 1: שימוש בקומת המרתף הקיימת ללא שינוי בקונטור הקיים לשם הרחבת יח"ד שמעליה ותוספת מחסנים

2. שימוש בחלל גג הרעפים לשם הרחבת הדירה שמתחתיה.

3. חלק מהמוצע בתכנית הוא הכשרת בניה.

מגיש התכנית הינו הבעלים על הבנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת שטח לשם הרחבת יח"ד קיימות ברח' קורדובירו

16

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0588038

מספר התכנית

0.278 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 218050  
 קואורדינאטה Y 633125

### 1.5.2 תיאור מקום

בשכונת גבעת שאול רחוב אנך ליונתן בן עוזיאל

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	קורדובירו	16	

שכונה גבעת שאול

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30160	מוסדר	חלק	68	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



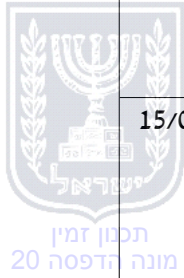
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/09/1985	3345	3248	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1726. הוראות תכנית 1726 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	1726
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק רוזנבלו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק רוזנבלו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		26/12/2018	יצחק רוזנבלו	11: 22 26/12/2018	מחייב לענין גובה, מס' יח"ד, מס' קומות ובינוי הגג	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		17/12/2017	יצחק רוזנבלו	09: 35 17/12/2017		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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	אהרון הלוי			ירושלים	קורדובירו	16	02-6512313		5818634@g mail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק רוזנבלו			אפרת	(1)	3	02-5818634	02-5818637	missrad@etr og.net.il
	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	(2)	10	02-5373831	02-5370233	
	מתכנן	יהודה שורצמן			ירושלים	(3)	28	02-5818634	02-5818637	5818634@gm ail.com

- (1) כתובת: רח' המנורה 3 אפרת.  
 (2) כתובת: מקוה ישראל 10 ירושלים.  
 (3) כתובת: ישא ברכה 28 ירושלים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

הרחבות יח"ד קיימות ע"י שימוש בקומת מרתף ובחלל גג רעפים קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'.

קביעת קווי בנין.

קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

קביעת השימוש בשטח למגורים.

קביעת תנאים למתן היתר בניה.

קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

קביעת מס' יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



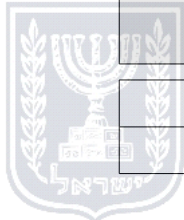
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	278.21	100
סה"כ	278.21	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	278.21	100
סה"כ	278.21	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<b>א</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותרנה תוספות בניה כמפורט בנספח הבינוי שימוש בקומת המרתף הקיימת ללא שינוי בקונטור הקיים לשם הרחבת יח"ד שמעליה. שימוש בחלל גג הרעפים לשם הרחבת הדירה שמתחתיה.	
<b>ב</b> <b>איכות הסביבה</b> 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.	
<b>ג</b> <b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה	
<b>ד</b> <b>הוראות בזמן בניה</b> חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבנין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבנין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.	
<b>ה</b> <b>גגות</b> 1. גג הרעפים יהיה דו שיפועי ללא בליטות ושקעים בהתאם לנספח הבינוי. 2. יותרו אך ורק פתחים במישור הגג. 3. לא תותר מרפסת שקועה ממישור הגג ולא חלונות שבולטים ממישור הגג (קוקיות). 4. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגז רוח. אופיים וכיוונים לפי נספחי הבינוי. 5. יוגש פתרון מפורט לקולטי שמש, דודי שמש, מתקני מיזוג וכ"י	
כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטות וכד'	
קולטים לדודי שמש יוצבו כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
<b>ו</b> <b>חניה</b> החניה תהיה כמצוין בנספח הבינוי. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.	
<b>ז</b> <b>סטיה ניכרת</b>	

4.1	מגורים ב'
	<p>1. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2 גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 ובטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. 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>
ח	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>גובה הגדר לא יעלה על מפלס 120 ס"מ ממפלס הרחוב כלקירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. 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.</p> <p>4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין ויוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית יש להצניע עד כמה שניתן מערכות תשתית וצנרת.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>
יג	<p><b>ניקוז</b></p> <p>תכסית תת"ק מתכסית תהיה 80% משטח המגרש. התכסית הפנויה הנותרת (20%) תאפשר שתילה וגינון.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5 (2)	13.1 (1)	3	62	32.83	59.27	276.34	278.21	1	מגורים ב'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה רום גג הרעפים יהיה 15.88.
- (2) קומה חמישית הינה מובלעת בגג רעפים. גובה מדלפות הגג 13.10.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

**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 למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20