

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0971663

תוספת והרחבת יח"ד ברחוב קורדובירו 14, גבעת שאול, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2021

להפקיד את התכנית

13/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' קורדובירו מס' 14-12 - בשכונת גבעת שאול, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 3 קומות. בסה"כ 7 יח"ד.
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות וכן תוספת יח"ד ותוספת קומות.  
רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 3" בתכנית 1726.
2. בהתאם לתוכנית 1988/0045.04. בוצעו שינויים בבניין המקורי ונוספו ממ"דים ומחסנים.  
פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.  
מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



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 והרחבת יח"ד ברחוב קורדובירו 14, גבעת שאול,  
ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0971663 מספר התכנית

0.546 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 218060  
 קואורדינאטה Y 633145

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב קורדובירו 14-12, גבעת שאול, ירושלים.

**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	14	
ירושלים	קורדובירו	12	

גבעת שאול

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30160	מוסדר	חלק	200	

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



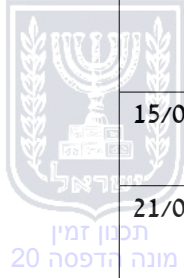
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

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



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' הקומות מרבי, מס' יח"ד וגובה הבניה המרבי.	13: 29 02/10/2022	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	02/10/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 24 03/10/2022	מוחמד סבאח	03/10/2022		1: 250	רקע	חניה
לא		11: 17 28/08/2022	מיכאל שוורץ	18/08/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

**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	דוד אדרי			ירושלים	קורדובירו	10			edri012@gmail.com
	פרטי	צפורה אדרי			ירושלים	קורדובירו	10			edri012@gmail.com
	פרטי	הניה ביטר			ירושלים	קורדובירו	12			bbhenya@gmail.com
	פרטי	אליהו אליאב כהן			ירושלים	קורדובירו	14			eliav026@gmail.com
	פרטי	עמנואל כהן			ירושלים	קורדובירו	14			immanuel.cohen@gmail.com
	פרטי	פנחס כהן			ירושלים	קורדובירו	12			immanuel.cohen@gmail.com
	פרטי	רבקה כהן			ירושלים	קורדובירו	12			immanuel.cohen@gmail.com
	פרטי	רונית כהן			ירושלים	קורדובירו	14			immanuel.cohen@gmail.com
	פרטי	ריקי כהן			ירושלים	קורדובירו	14			eliav026@gmail.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
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	יהודה	14	02-5001393		office@rp-arc.co.il
	אדריכל	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	34126995	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		office@rp-arc.co.il
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti.co.il
	יועץ תחבורה	מוחמד סבאח	20240898		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5620339		M.M.sabbah11@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 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

תוספת והרחבת יח"ד ברחוב קורדובירו 14, גבעת שאול, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.

ב. קביעת בינוי להרחבת יחידות דיור קיימות.

ג. קביעת בינוי לתוספת יחידות דיור.

ד. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

ה. קביעת שטחי הבניה מרביים.

ו. הגדלת מספר הקומות.

ז. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.

ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



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 ג'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3	544	100
סה"כ	544	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	546.51	100
סה"כ	546.51	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה, תוספת קומות לשם תוספת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. לא תותר תוספת מעבר ל- 2 קומות על מבנה קיים.</p> <p>3. תותר תוספת מחסנים בקומת מרתף, בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>4. פתרון המיגון בתוספת הבניה המוצעת בתכנית יהיה מרחב מוגן תיקני כחלק מעמודת הממ"דים הקיימת.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ד. לא יותרו חלונות בין יחידות הדיור, לרבות לכיוון המרפסות.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המרבי ומספר קומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>שאריות הפסולת תפונינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p>

4.1	מגורים ג'
	קווי הבניין המרביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום.
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ט	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</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, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</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 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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת הנדסית לתוספות הבניה המוצעות.</p> <p>6. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה בהתאם לעקרונות המוצעים בנספח התנועה, לרבות הסדרי התנועה של רחוב קורדובירו בקטע שמדרום לתכנית ועד לצפון הרחוב.</p> <p>7. תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי תכניות הסדרי התנועה שיאושרו כאמור.</p> <p>8. תנאי לאיכלוס יהיה הצבת אמצעים פיזיים ברחוב המונעים אפשרות לחניה על המדרכה.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי 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.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעדות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. 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. מונה הדפסה 20 תכנון זמין</p> <p>ב. על הבקשה להיתר כאמור מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע כפי שנקבע ת"י 413 בהתאם ליעדו החדש של המבנה.</p>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>במקום העצים שיעקרו יינטעו 4 עצים בגודל 8 ובגובה 4.5 מ' בתיאום ופיקוח אגרונום.</p> <p>1. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התוכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות ובקבלת אישור לני"ל.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים ונספח מעודכן.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>
יד	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(1)	(1)	(1)	(1)	5	17.25	10	54.5	221	1208.9	199.9	89.1	189.4	730.1	546.51	14	1	מגורים	ג' מגורים

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



קדמי 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	תותר בניה בשלבים	הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20