

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0440982

בניין חדש ברח' יאנוש קורצ'אק 7, ירושלים

ירושלים

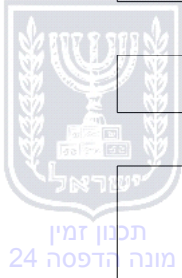
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

התכנית מבקשת 8 יחידות דיור.

כמו כן התכנית מתייחסת לכביש העובר בחלקה אשר לא תואם את תכנון הכביש המאושר עפי, תכנית המתאר

62 לירושלים אשר חלה במקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בניין חדש ברח' יאנוש קורצ'אק 7, ירושלים

ומספר התכנית

101-0440982

מספר התכנית

0.572 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 216525

קואורדינאטה Y 629650

1.5.2 תיאור מקום

רח' יאנוש קורצ'אק 7, קרית יובל ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קרית היובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	לא מוסדר	חלק		105

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62. הוראות תכנית 62 אינן חלות על תכנית זו.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירס בוטבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירס בוטבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין גובה הבינוי	13/12/2017	אבירס בוטבול	13/12/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא		29/11/2017	אבירס בוטבול	29/11/2017		1: 250	מנחה	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



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	כפיר צדיק		י. צדיק נכסים בע"מ	ירושלים	דרך משה ברעם	26	02-5667103		

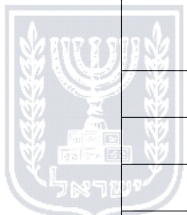
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		דינה אלון אמויאל			ירושלים	קורצאק		02-5667103		
אחר		אליהו אמויאל			ירושלים	קורצאק		02-5667103		
אחר		דוד אמויאל			ירושלים	קורצאק		02-5667103		
אחר		שולה בודין			ירושלים	קורצאק		02-5667103		
אחר		רות זיתוני			ירושלים	קורצאק		02-5667103		
אחר		נאוה טסלר			ירושלים	קורצאק		02-5667103		
אחר		חנה סוליבאן מור יוסף			ירושלים	קורצאק		02-5667103		
אחר		מיכל פרידמן			ירושלים	קורצאק		02-5667103		
אחר		כפיר צדיק		י. צדיק נכסים בע"מ	ירושלים	דרך משה ברעם	26	02-5667103		



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבירם בוטבול	00109290	זום אדריכלות	ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.net
אדריכל	אדריכל	אבירם בוטבול	109290		ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 בן 5 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 24

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'
2. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לדרך.
3. קביעת בינוי לבניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
4. קביעת מס' יחידות הדיור בבניין ל 8 יחידות דיור.
5. קביעת בינוי בס"ה של 664.00 מ"ר לבניין, מתוכם 564.00 מ"ר שטח עקרי ו- 100.00 מ"ר שטח שירות. ובנוסף 437.00 מ"ר עבור חניה תת קרקעית. ו- 80.00 שטח למחסנים תת קרקעיים.
6. קביעת קווי בניין כאמור.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בשטח.
9. קביעת הוראות הפקעה לצרכי ציבור.
10. קביעת הוראות בגין העתקה /עקירת עצים בחלקה.
11. קביעת הוראות להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	572	אזור מגורים 6
100	572	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.55	129.01	דרך מוצעת
77.45	443	מגורים ב'
100	572.01	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לתא שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר בנייה עבור: שימור העצים/עקירתם. הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן (בסעיף שמירה על עצים בוגרים)</p> <p>6. תנאי למתן טופס 4 יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הדרומית של המגרש, לכיוון רח' רינגלבלים בתיאום עם אגף שפ"ע</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. החניה תהיה תת קרקעית במלואה כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>ג. יותקן מקום המתנה לרכב בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עתיקות</p> <p>עפ"י חוק 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>
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים הבוגרים המיועדים לשימור כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבנייה, מסומנים בתשריט בצבע אדום ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. 2. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה, יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים לשימור. 3. כל העצים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים לעקירה (4). 4. עצים המסומנים בצבע כתום (1), מיועדים להעסקה. 5. נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים המיועדים להעסקה, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס. 6. בשלב היתר הבניה באחריות היזם להוציא רישיונות העסקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונינה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.</p>
ח	<p>גגות</p> <p>בגגות השטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 10% 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 אן מצופים בחומר חדר (כגון חצץ וחלוקים). עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34</p>
י	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות ביחס למרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל המרפסות בבנין יוקמו בהינף אחד. 2. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא. 3. יותרו מרפסות מקורות בלבד אשר ייבנו ככל הניתן אחת מעל השניה ובקונטור אחיד. 4. לא תותר הקמת מרפסות זיזיות מעבר למרפסות אלו. 5. צורת המרפסות תהיה מלבנית.

4.1	מגורים ב'
יא	הריסות ופינויים חלקי בינוי וגדרות המסומנים בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצבע צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר.
יב	חיזוק מבנים, תמא/ 38 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	הפקעות לצרכי ציבור חלק הגדר הקיימת הנמצאת בשטח הדרך המוצעת, מסומנת בתשריט ובנספח בצבע צהוב ומיועדת להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3 (3)	(2)	3	0	1	5 (1)	16.1	8	150	664	437		100	564	443	1	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
77.7	80	1	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:

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה עליונה בנסיגה, עומק הנסיגה מחייב בהתאם לנספח הבינוי..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) לרח' קורצ'אק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 התשכ"ה, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	הבניה תעשה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש תכנית זו, הוא 10 שנים

