

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0654160

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת מחסנים ברחוב קורצ'אק 3א' ו-ב'

ירושלים

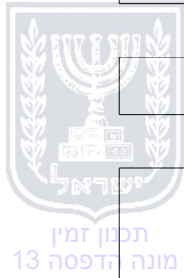
מחוז

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

במקום קיימים 2 מבנים ב-2 חלקות שונות
בכל מבנה 8 יח"ד קטנות מאוד
במסגרת התכנית מבוקש להרחיב את היח"ד הקיימות במסגרת של עד 20% מהשטח לדירות אלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת מחסנים ברחוב קורצ'אק
3א' ו-ב'

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0654160

מספר התכנית

1.178 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

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א)
סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 216630

קואורדינאטה Y 629600

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יאנוש קורצ'אק 3 א' ו-ב' קרית היוכל ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קרית היוכל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	מוסדר	חלק	121-122	

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

לא רלוונטי

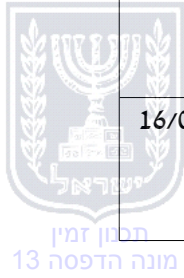
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	687	1586	16/07/1959



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				משה שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	23/12/2018	משה שפירא	23/12/2018	מחייב לעניינים הבאים : גובה בניה מירבי, מס' יח"ד מירבי, קווי בניה מירביים, מס' קומות מירבי ושטחי בניה.	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	23/12/2018	משה שפירא	23/12/2018	מחייב לעניינים הבאים : גובה בניה מירבי, מס' יח"ד מירבי, קווי בניה מירביים, מס' קומות מירבי ושטחי הבניה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/12/2018	מיכאל שוורץ	02/12/2018		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
חברה	פרטי	בע"מ לירוס עדן נדל"ן			ירושלים	האוזנר גדעון	74	02-6648018		romiz7@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בע"מ לירוס עדן נדל"ן			ירושלים	האוזנר גדעון	74	02-6648018		romiz7@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		קרן קיימת לישראל		הקרן הקיימת לישראל	ירושלים	(1)		02-6583342		
חוכר	מר	אורי לומברוזו			ירושלים	(2)		02-5669626		tamarlom@walla.com
חוכר	גברת	תמר לומברוזו			ירושלים	(2)		02-5669629		tamarlom@walla.com
חוכר	חברה	בע"מ לירוס עדן נדל"ן			ירושלים	(3)		02-6447867		romiz7@walla.com
חוכר	גברת	ליאת מזרחי			ירושלים	(4)		054-4671691		romiz7@walla.com
חוכר	מר	רון מזרחי			ירושלים	(4)		054-4671691		romiz7@walla.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	גברת	ורד רוזנבלום חזן			ירושלים	(5)		02-6648018		vered68@gmail.com
חוכר	מר	צבי רוזנבלום חזן			ירושלים	(5)		02-6648018		vered68@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

(1) כתובת: כנפי נשרים 22.

(2) כתובת: אברבנאל 21.

(3) כתובת: האזור גדעון 74.

(4) כתובת: האזור גדעון 74.

(5) כתובת: ניות 62.

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	משה שפירא	115519		ירושלים	(1)	38	02-6255520		officerozenblum@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002	02-6483683	office@botti.co.il

(1) כתובת: לייב יפה 38.

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 יח"ד קיימות ותוספת מחסנים ברחוב יאנוש קורצ'אק 3 א' ו-ב'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ב'.

2. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

* קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע תחתונה, קרקע, א' ו-ב, בבניינים א' ו-ב', לשם הרחבת היח"ד הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

* קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס 5.80 - ו- 3.20, בבניינים א' ו-ב', לשם תוספת מחסנים בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

3. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח.

4. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

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

7. קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.

8. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1, 2
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

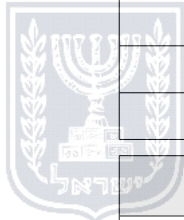
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,178	אזור מגורים 5
100	1,178	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,178.11	מגורים ב'
100	1,178.11	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותרנה תוספות בניה בבניינים א' ו-ב' כמפורט להלן: * תותרנה תוספות בניה בקומה קרקע תחתונה (מפלס 3.2-) בקומת קרקע עליונה (0.00) בקומה א' (3.2+) ובקומה ב' (6.4+) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). * תותר המרת שטחים אטומים בהיתר בניה (מספר 2016/76.1) לשטחי מחסנים בקומת מרתף (מפלס 5.8-) ובקומת קרקע תחתונה (3.2-) בבניינים א' ו-ב' לשם תוספת מחסנים בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
ב	בינוי ו/או פיתוח מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירב, גובה בניה מירב, מס' קומות מירב, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים.
ג	בינוי ו/או פיתוח קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ד	בינוי ו/או פיתוח זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה	בינוי ו/או פיתוח מספר יחידות הדיור המירבי בבניין א' (תא שטח מספר 1) יהיה 8 יח"ד ובבניין ב' (תא שטח מספר 2) יהיה 8 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ו	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תאי שטח 1 ו-2 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה הוטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

4.1	מגורים ב'
ז	הריסות ופינויים המדרגות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.
ח	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 2. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תאי השטח מס' 1 ו-2, יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 4. לא תותר חניה חיצונית על קרקעית בשטח תאי שטח מס' 1 ו-2, שינוי הוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
ט	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גיוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
י	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
יא	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון העיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לך הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות, מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם,



מגורים ב'	4.1
למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. חיזוק מבנים - תמ"א 38 היתר לתוספת הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת הפיקוח על הבניה כי קומת החניה אטומה. 6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה) 4.1.2 י' ((חניה) 4.1.2 (עצים), 4.1.2 יא' (הריסה).	
שמירה על עצים בוגרים 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת הגננות בדבר נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית הבנין, הכל ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשביעות רצון מחלקת הגננות. 4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.	יב
מתקנים ו/או שימושים זמניים 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכו'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.	יג

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
							מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי				
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	16	36	149	414.63	277.23	376.05	682.95	1178	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	3												

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי מרחבים מוגנים.
מודגש בזאת כי שטחים אלו אינם כוללים שטחי מרפסות שניתן לקבל עפ"י תקנות חישוב שטחים לענין אופן חישוב מרפסות בתכניות בסמכות הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (*) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

במחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע.

לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.

2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.

3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.

4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).

5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.2**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970

6.3**היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. 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

לר.