

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 13.09.2008
 נתקבל
 תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12347

הרחבת יח"ד רח' פלורנטין 32, קרית יובל, ירושלים.

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית.

דברי הסבר לתוכנית

הרחבות דיור לכל 4 הדירות בבנין.
כיום חלה על החלקה תכנית 4657 המאפשרת הרחבות דיור. תוכנית אושרה ב 16.11.95. התכנית אפשרה הרחבות דיור נאותות פרט לחלקה המוצעת בתכנית זו. חלקה זו קיבלה על פי תכנית 4657 הרחבה הכי קטנה מרוב החלקות- 82.7 אחוזי בניה .
בחלקה קיימות 4 יח"ד.
בבנין יתקבל היתר בניה מס' 04/504 לדירה מס' 4 בקומה "א" והיתרי בניה 04/504.1-3- התכניות לשינויים להיתר בניה המקורי. המגיש תכנית זו בעל זכות בנכס. כול הדירות רשומות בלשכת רישום מקרקעין אל שמות של בעלי דירות.
התכנית מבקשת תוספת שטח של 32.0 מ"ר עיקרי במפלס +0.00, 32.0 מ"ר שטח עיקרי במפלס +2.80, 33.0 מ"ר שטח עיקרי במפלס +5.60, 51.00 מ"ר שטח עיקרי במפלס +8.40. סה"כ 148.0 מ"ר שטח עיקרי לכל הבנין.
בדירות מס' 1,2,4 קיימות עבירות בניה. בחלקים שבהם עבירות הבניה נמצאות מעבר לקונטור הבנין, העבירות מסומנות בצהוב להריסה. עבירת בניה שקיימת בדירה מס' 4 מקבלת פתרון במסגרת התב"ע החדשה.
כל בעלי הדירות הם חוכרים.
כל התוספות המתוכננות במסגרת התב"ע הנוכחית פרט לתוספת בניה בדירה מס' 4 לא קיימות בשטח. כל השטחים מבוקשים למטרת הרחבת יח"ד קיימות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12347

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות יחיד רח' פלורנטין 32, קרית יובל,
ירושלים.

620.00 מ"ר

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב

• הגשה

2

מספר מהדורה

07/08/07

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• תכנית מתאר מקומית

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקה.

וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

לא

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216640 קואורדינטה X
629685 קואורדינטה Y

מבנה מגורים בשכונה קרית יובל.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים קרית יובל פלורנטין 32

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	• מוסדר	• חלק מהגוש	65	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4657	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4657 ממשיכות לחול.	4571	24.09.1997
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	687	16.07.1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	07/08/07		13	.ל.ל	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	07/08/07	1		1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	07/08/07	1		1:100	• מנחה	נספח בניני

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה של עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			050-2389471		פלורנטין 32			024815656	זלקר רן		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם במפעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במפעל
									ל.ר.	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				32 / 1	פלורנטין	4144617	קרן קיימת לישראל		בעלים
				32 / 1	פלורנטין	5216427	דבלס מרים		חוכר
				32 / 1	פלורנטין	5555512	ניאזוך יפה		חוכר
				32 / 1	פלורנטין	5811313	חסידי אתני		חוכר
				32 / 1	פלורנטין	59772145	כתן יוסי		חוכר
				32 / 1	פלורנטין	23870462	כתן מבורך		חוכר
				32 / 2	פלורנטין	042716043	כתן אשר		חוכר
				32 / 3	פלורנטין	024815656	בן גון ברכה		חוכר
		050-2389471		32 / 3	פלורנטין	024275984	זלקר רן		חוכר
				32 / 4	פלורנטין	024450363	זלקר רייטל		חוכר
				32 / 4	פלורנטין		אולאי ארטל סיגל		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל מודד
beletsky@012.net.il	050-8970859	0544631174	072-2121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים	מקומית	45834	304549462	דוד בלצקי	אדריכל	• אדריכל
		0544684994	02-9910093	ת"ד 600, בית שמש 99104	מקומית	1112	317729465	יורי סלונין	מודד	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת דיור ותוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

-שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ב' -קביעת בינוי לתוספות שטח: של 32.0 מ"ר עיקרי במפלס +0.00, 32.0 מ"ר עיקרי במפלס +2.80, 33.0 מ"ר שטח עיקרי במפלס +5.60, ו51.00 מ"ר שטח עיקרי במפלס +8.40. סה"כ 148.0 מ"ר שטח עיקרי. כל השטחים מבוקשים למטרת הרחבת יח"ד קיימות. לשם הרחבת יח"ד קיימות -קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של-148.0 מ"ר עיקריים. -שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים. -קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.620	שטח התוכנית – דונם
		4	0	4	מגורים – מספר יח"ד
		651.00 מ"ר	148.00 מ"ר	503.00 מ"ר	מגורים ב' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
ל.ר.	ל.ר.	1		מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
א. תוספות של 32.0 מ"ר עיקרי ב מפלס +0.00, 32.0 מ"ר עיקרי ב מפלס +2.80 מ"ר 33.0 מ"ר שטח עיקרי במפלס +5.60, 51.00 מ"ר שטח עיקרי במפלס +8.40. סה"כ 148.0 מ"ר שטח עיקרי. לשם הרחבת יח"ד קיימות –הכל בהתאם למסומן בקו אדום בתשריט ובנספח מס' 1.	הוראות בינוי
ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, לא תותר בנייה באבן נסורה חלקה.	עיצוב אדריכלי
ג. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	קולטי שמש על הגג
ד. גדרות סביב המגרש יש לבצע מאבן טבעי מרובעת ומסותתת.	הוראות פיתוח
ה. הבניה תהיה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח. מודגש בזה שנספח בינוי הוא מנחה בלבד ובעת בקשה להיתר תותר להכניס שינויים ארכיטקטוניים באישור ועדה מקומית.	נספח בינוי ופיתוח

4.1.3	<p align="center">תנאים למתן היתר בניה</p> <p>- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>- 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> <p>- 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 תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>-לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח</p>
4.1.4	<p align="center">חניה</p>
	<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>
4.1.5	<p align="center">סטייה ניכרת</p>
א.	<p>קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
ב.	<p>מסי יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
ג.	<p>לא תותר תוספת מסי קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
4.1.6	<p align="center">בניין להריסה</p>
א.	<p>הבניין המסומן בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכות במגרש.</p>
4.1.7	<p align="center">היטל השבחה</p>
א.	<p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>
ב.	<p>לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-י-צד	צד-י-צד		מתחת למתחם	מעל הבניסה הקובעת						מתחת הבניסה הקובעת	עיקרי שרת	עיקרי שרת			
				2	2	7.30	6.45	4	35.6	105.0	-	327.00	324.0	620.0	1	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשע"ב 1992.

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

ל.ר.

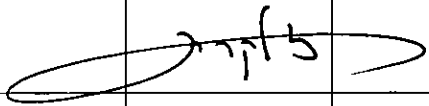
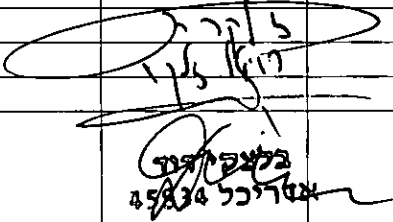
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/ או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			024815656	זלקר רן	מגיש התוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל
				קרן קיימת לישראל	בעלי עניין בקרע
			4144617	דבלס מרים	חוכר
			5216427	ניאזוך יפה	חוכר
			5555512	חסידי אתי	חוכר
			5811313	כהן יוסי	חוכר
			59772145	כהן מבורך	חוכר
			23870462	כהן אשר	חוכר
			042716043	בן נון ברכה	חוכר
			024815656	זלקר רן	חוכר
			024275984	זלקר רויטל	חוכר
			024450363	אזולאי אורטל סיגל	חוכר
	 דוד בלצקי 45834	45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 12347
 הועד המחוזי החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי - - - - - 10-08 ביום 15.08
 מינהל תכנון יו"ר הוועד 101