

19/7/09

1012614

Tak 646.9

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12590

בניין מגורים חדש ברחוב אביטל מס' 13

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
27.04.04
נדקבל
תיק מס'

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית מס' 12590

דברי הסבר לתכנית מס' 12590

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית המוגשת נמצאת ברחוב אביטל 13 בשכונת מקור חיים. תכנית זו מציעה בניין חדש בן 6 קומות מגורים, כאשר הקומה ה- 6 בנסיגה. מעל 3 קומות חניה ומחסנים מתחת למפלס ± 0.00 . גישה לחניה דרך רחוב אביטל.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום- היא תכנית מתאר 62 המייעדת שטח זה לאיזור מגורים 1.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

לא קיימת בנייה בשטח – המגרש ריק מבינוי.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

עפ"י נסח טאבו מצורף..

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בניין מגורים חדש ברחוב אביטל 13.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

12590

מספר התוכנית

1032 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

03.06.2008 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן. האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• ללא איחוד וחלוקה. סוג איחוד וחלוקה

• לא. האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימד

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי ירושלים
	קואורדינאטה X	220,127
	קואורדינאטה Y	628,735

1.5.2 תאור מקום	<p>התכנית חלה בשכונת מקור חיים בשטח המיועד לאזור מגורים 1. גבולות בתכנית: גבול צפוני גובל במגרש 45 גבול דרומי גובל בדרך מאושרת גבול מזרחי גובל במגרש 87 (שצ"פ) גבול מערבי גובל בדרך מאושרת</p>
------------------------	--

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	ירושלים
	שכונה	מקור חיים
	רחוב	אביטל
	מספר בית	13

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30130	מוסדר	כל הגוש	46	אין

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	לא רלוונטי
מספר גוש ישן	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	לא רלוונטי
מספר מגרש	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	שינוי	שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 1 למגורים ד' 2. תכנית זו גוברת על תכנית 62.	-	-

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	03.06.08	-	17	-	מחייב	הוראות התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	03.06.08	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	03.06.08	1	-	1:100	מנחה*	נספח בינוי *
	ועדה מחוזית	אברהם גיאלצ'ניסקי	03.06.08	1	1	1:250	מנחה	נספח 2 תחבורה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* מחייב לעניין – קווי בניין, מס' יחידות דיוור, מס' קומות וגבהים אבסולוטיים.

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

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
-	6537706 - 02	-	02 - 6537705	כנפי נשרים 68	-	20280	022170591	דוד ינובסקי מיופה כח עיני בעלי הקרקע	עו"ד	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	-	-	-	-	-	-	לא רלוונטי	-

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							CT620982	רויטח בחב"ט		• בעלים
							068091081	רנקה שבתאי		• בעלים
							058770223	טוביה יעקב שיף		• בעלים
							025645110	מלכה שיף		• בעלים
							021358403	שרה אמריאט		• בעלים
							02481983	דב קורלנסקי		• בעלים
							50655794	אשרה זר ביזה		• בעלים
							032084337	שלמה כרמלי		• בעלים
							032798639	ראובן אלמליח		• בעלים
							027881556	מבורך שמעון אלמליח		• בעלים
							066402264	חיים אריאל כהן		• בעלים
						ח.פ. 513880922		א.אבני פז יוזם ובניה		• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@reches.org.il	6789818-02	4420959-054	6790144-02	האומן 9 ירושלים 93420	שם רשות אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002	21848	ת.ז. 005762216	ת.ז. 005762216	אלי רכס	אדריכל
-			9630239-077	רובע הסטי, רח' העצמאות 35/16, אשדוד	-	959	ת.ז. 05544	ת.ז. 012078473	מרטוב אלכסיי אברהם גיאלינסקי	מודד
			6248794-02	17, ירושלים		05544	ת.ז. 012078473	ת.ז. 012078473	אברהם גיאלינסקי	מהנדס תנועה

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
לא רלוונטי	

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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- בנין מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים ד'2.
- קביעת בינוי לבנין חדש למגורים.
- קביעת שטחי בניה בהיקף של 4812 מ"ר, מהם 2183 מ"ר שטחים עיקריים ו- 2629 שטחי שירות.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת מס' הקומות ל-6 קומות מעל 3 קומות תת-קרקעיות עבור תניה ומחסנים.
- קביעת מס' יחידות הדיור ל- 20 יח"ד.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.032 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				1,032 מ"ר	מ"ר עיקרי	שטח התכנית
		20	8	12	מס' יח"ד	מגורים
		2,183	1,409	774		מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי		

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. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'2.

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות בינוי ועיצוב:

- א. קווי בניין 1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בנספח מס' 1, תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין בחזית הדרומית בלבד. בעומק שלא יעלה על 1.5 מטר ובתנאי שישמר מרווח מינימאלי בין קצה המרפסת לגבול החלקה של 3 מטר.
- ב. עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
2. דודי שמש בגג שטוח / משופע, ישולבו הקולטים בעיצוב הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- ג. שלבי ביצוע 1. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- ד. חניה 1. החניה תהייה תת-קרקעית, כמצוין בנספח מס' 2.
2. מס' מקומות החניה הנדרש יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, ויהיה בתוך תחומי המגרש.
3. מיקום החניות כמצוין בנספח מס' 2.
4. קו הבנין התת קרקעי הצפוני, לכל אורכו והדרומי בחלקו, יהיה בקו 0 עם קו המגרש.
- ה. סטייה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתכנית, (התשס"ב 2002).
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו 20 יח"ד. הוראה זו הינה מחייבת וכל שינוי יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתכנית, (התשס"ב 2002).
3. קווי הבניין המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים. למעט מרפסות שיתאפשרו בחזית הדרומית בלבד, בעומק שלא יעלה על 1.50 מ' ובתנאי שישמר מרווח מינימאלי של 3 מ' מקצה המרפסת לגבולות החלקה. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין למעט האמור לעיל יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתכנית, (התשס"ב 2002).

1. תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה לבינוי הינו חתימת הסכם פיתוח בין עיריית ירושלים לבין מגיש התכנית בדבר פיתוח חלק מהשצ"פ הגובל עם התכנית מצפון, וביצועו בפועל יהיה תנאי למתן טופס 4.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור המחלקה להסדרי תנועה.
 3. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 4. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
 5. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 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 קוי 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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- העשרת מי תהום תהיה על פי תמ"א 34 ב' 4, יש להתיר שטחים חדירי מים, בהיקף של 20%, משטח המגרש הכולל. במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש עפ"י ההנחיות. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ, חלוקי נחל וכו'.

2. מי נגר

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ד)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני		מתחת לקניסה	מעל לקניסה							מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת				שרות
1			3	6	20.0	44%	20.0	20	466%	4812	2267	-	362	2,183	1,032	1	מגורים ד"ר

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלחן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.

* כולל מתקנים טכניים על הגג.

6. הוראות נוספות

6.1 לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	ד"ר ינובסקי, עורך דין 20280 מ.ד. רח' כנפי נשרים 68, מרכז אורנים ירושלים 95464 טל: 02-6537705, פקס: 02-6537706		022170591	עו"ד דוד ינובסקי מיופה כח י"ע בעלי הקרקע	מגיש התכנית
			לא רלוונטי	לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	ד"ר ינובסקי, עורך דין 20280 מ.ד. רח' כנפי נשרים 68, מרכז אורנים ירושלים 95464 טל: 02-6537706, פקס: 02-6537705		דרכון CT620982 068091081 058770223 025645110 021358403 02481983 50655794 032084337 032798639 027881556 066402264	רוזיטה בחבוט רבקה שבתאי טוביה יעקב שיף מלכה שיף שרה אפריאט דב קורלנסקי אושרה זר בידר שלמה כרמלי ראובן אלמליח מבורך שמעון אלמליח חיים אריאל כהן	בעלי עניין בקרקע
		ח.פ. 513880922		א.אבני פז יזום ובניה	
	ד"ר ינובסקי, עורך דין 20280 מ.ד. רח' כנפי נשרים 68, מרכז אורנים ירושלים 95464 טל: 02-6537706, פקס: 02-6537705	"אלי רכס אדריכלים ומתכנני עומתכני ע"מ"מ בע"מ" ח.פ. 513631002	ת.ז. 005762216 מ.ר. 21848	אדר' אלי רכס	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

כ"ד בתמוז התשס"ט
16 ביולי 2009
ית 2009-2022

לכבוד :
דוד גוגנהיים - אדריכל, גוגנהיים / בלוך אדיכלים
שלום וברכה,

הנדון: תכנית - 13040 - הסדרת דרך, דוגה - פוליצקי, גילה - אישור עמידה בתנאי סף

1. התכנית שבנדון נבדקה, ונמצאה עומדת בתנאי הסף.
2. מניין 60 הימים על פי סעיף 62ב' לחוק התכנון והבנייה יחול מיום משלוח מכתב זה.
3. המשך ההליך ייעשה בטיפולי.
4. ייתכן ובמהלך בדיקת התכנית יידרשו השלמות נוספות.

בכבוד רב,
יעקב אנוקה
בודק תוכניות

העתק :
ורד קוקיה - מנהלת המח' לבקרת תוכניות ממוחשבות, עיריית ירושלים
גבי ברוריה ישראלי - רכזת וועדה המקומית, מח' תכנון העיר - עיריית ירושלים
רחלי חיים - רכזת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
גבי ענבר גולשני - מזכירת הוועדה המחוזית וועדת המשנה
מר גיא דייגי - אחראי תנאי סף