

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12407 משרד הפנים

שם התכנית: שינוי בניין והרחבת יח"ד רח' מוצקין 10, ירושלים.

משרד הפנים
 מכת התכנון מחוז ירושלים
 16.06.2009
 נתקבל
 מחוז: ירושלים מס'.....
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12407</u> הועדה המחוזית הקליטה לאשר את התכנית ביום <u>16.06.2009</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
 שינוי קווי בנין והרחבת יח"ד רח' מוצקין 10, ירושלים.
 התכנית המוגשת מיועדת להרחבת דירות קיימות בקומות הקיימות, ובחלל גג מוגבה.
 בשטח התכנית קיימות כיום 2 יחידות דיור.

2. רקע תכנוני לתכנית
 התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית א2201 ויעוד המגרש אזור מגורים 6 מיוחד המאפשר בינוי בהיקף של 49%.
 בבנין התקבל היתר בניה מס' 828/64 (שכון עובדים בע"מ) ורשום בלשכת רישום המקרקעין ב- 27.03.1964 כבנין של קומה אחת. שטחים נטו של יח"ד מס' 1 - 67.00 מ"ר ויח"ד מס' 2 - 51.00 מ"ר. הבית נבנה בשנת 1964 בצורה כזאת שפינה דרום-מערבית מתקרבת לקו בנין במרחק של 1.50 מ'. מזמן לזמן אושרו היתרי בניה 1- 92/729.0.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
 היום קיים בחלקה מבנה בין 2 קומות וגג רעפים.
 על פי הרישום בעיריה אין עבירות בניה בחלקה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
 המגיש התכנית הוא חוכר.

5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קווי בניין והרחבת יח"ד רח' מוצקין 10, ירושלים	1.1 שם התוכנית
12407	מספר התוכנית
0.623 דונם	1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה
05/04/2009	תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
כ.ן.	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק
לא רלוונטי	היתרים או הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

ירושלים	1.5.1 נתונים כלליים
מרחב תכנון מקומי	
216705	קואורדינטה X
630085	קואורדינטה Y
בין הרחובות רבינוביץ' וקליינמן	1.5.2 תיאור מקום
ירושלים	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
רשות מקומית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
ירושלים	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
קריית יובל	יישוב
מוצקין	שכונה
10	רחוב
	מספר בית

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 12
21/04/2009

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30412	מוסדר	חלק מהגוש	78	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 "תמוז תשי"ט
2201	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 2201 ממשיכות לחול.	2965	17/10/1983 "חשוון תשמ"ד
2201א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 2201 ממשיכות לחול.	2563	06.09.1979 "יד' אלול תשל"ט

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	05/04/2009		12		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	05/04/2009	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	05/04/2009	1		1:100	מחייב חלקיית*	נספח בינוי ופיתוח

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

* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			054-2621300	02-6439047	מוצקין 10/2, ירושלים			057168726	אדרי יעקב		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
										ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							קרן קיימת לישראל		
				10/1 מוצקין		5113289	יוסלביץ שרה		
				10/1 מוצקין		522235	בן שחר אילון		
				10/1 מוצקין		5113289	יוסלביץ אילון שרה		חוכרים
				10/2 מוצקין		057168726	אדרי יעקב		
				10/2 מוצקין		057700551	אדרי צפורה		

1.8.4

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.il	02-6447268	0544631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים			304549462	בלצקי דוד	אדריכל	
eliedrey@netvision.net.il	02-6795759	0522631465	02-6795759	רח' האומן 18 ירושלים			407	אליהו אדרעי	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**

שינוי קוי בניין והרחבות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 6 מיוחד לאיזור מגורים א'.

קביעת השימושים המותרים למגורים.

קביעת הוראות בנייה:

1. קביעת בינוי להרחבות דיור לדירות קיימות בקומות קרקע (מפלס +0.00) ובקומה א' (מפלס +3.12) ובקומת תלל גג רעפים מוגבה (מפלס +6.07).

2. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של- 414.00 מ"ר, מתוכם 400.00 מ"ר שטח עיקרי

14.001 מ"ר שטח שירות.

2.2.4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.

2.2.5. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות לחלל גג רעפים ללא שימוש, ל-2 קומות וקומה מובלעת בחלל גג

הרעפים למגורים.

2.2.6. קביעת הוראות בדבר מחסן להריסה.

2.2.6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.7. קביעת הנחיות בינוי.

2.2.8. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.623
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		400.00	160.00	240.00	מ"ר	מגורים
		2	----	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

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

	4.1 יעוד מגורים א'	
	שימושים	4.1.1
	א. מגורים	
	הוראות	4.1.2
קביעת בינוי להרחבות דיור לדירות קיימות בקומות קרקע (מפלס +0.00) ובקומה א' (מפלס +3.12) ובקומת חלל גג רעפים מוגבה (מפלס +6.07).	א. הוראות בינוי	
קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	ב. קוי בניין	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	ג. עיצוב אדריכלי	
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.	ד. קולטי שמש	
באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.	ד. פסולת בניין	
המתסן המסומן בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס כתנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכות בחלק המבנה המיועד להריסה.	ה. מחסן להריסה	

<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. 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>3. 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>ו. תנאים למתן היתר בניה</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>	<p>ז. חניה</p>	
<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>	<p>ח. סטייה ניכרת</p>	
<p>תוספת הבניה תבוצע בהינף אחד.</p>	<p>ט. שלבי ביצוע</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- צמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שירות	עיקרי			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	3	9.65	3.21	2	26.50	66.50	414.00	14.00	-	400.00	623.00	1	מגורים 'א'		

* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. ביצוע התוכנית


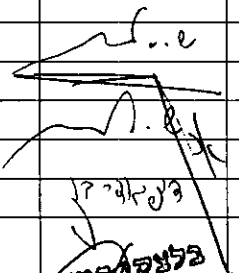
6.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

6.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-10 שנים.

7. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			057168726	אדרי יעקב	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
				קרן קיימת לישראל	בעלים
			5113289	יוסלביץ שרה	חוכרים
			5222235	בן שחר אילון	
			5113289	יוסלביץ אילון שרה	
			057168726	אדרי יעקב	
			057700551	אדרי צפורה	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התוכנית