

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12662

שם התכנית: הקמת בניין מגורים חדש, בן 4 קומות ועוד 2 קומות מתחת למפלס ה-0.00, ברח' יאנוש קורצאק, קרית היובל.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p> </p>	

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית ורקע :
בשכונת קרית היוכל יווי יאנוס קופצ'אק . אל חלקה לא בנייה . מוצ'ס בינוי
לבנין חדש . החלקה בחכיפה מקיף קיימת אישראל
מוצ'ס בינוי לבניין חדש מצופ'ס בן- 6 קומות מתוכנו 4 קומות מעל
ה- 0.00 . המותאם אלוטופולרפיה של החלקה .
השצלת אחוזי בניה א- 129% שטח סיקרפי + 79% שטח שרות

2. רקע תכנוני לתכנית:
החלקה מולצפת כאזור משורפים 6 לפני תכנית המתאר .

3. מטעו של מליש התכנית בקרקע:
מליש התכנית חוכר את החלקה מקיף קיימת אישראל .

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים .

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12662

זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית הקמת בניין מגורים חדש 4 קומות ועוד 2 קומות מתחת למפלס ה- 0.00
ברחי יאנוש קורצאק קרית היובל.
1.2 שטח התכנית 0.573 דונם

1.3 מהדורות שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף

6 מספר מהדורה

28.4.2010 תאריך עדכון

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית .

סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

- ועדה מחוזית

אופי התכנית

- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

629.680 קואורדינטה מערב
מזרח - Y
216.340 קואורדינטה דרום
צפון - X

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה : קרית יובל

רחוב : יאנוש קורצאק בסמוך לכיכר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים ישוב
קרית יובל שכונה
יאנוש קורצאק רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	מוסדר	• חלק מתחום	238	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
לייר

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
62	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: "תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	י.הניג	28.4.10	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	י.הניג	28.4.10	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	י.הניג	28.4.10	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב • חלקית	תכנית בנייני ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 המגבילות יותר.

* מחייב לעניין : מס' קומות, גובה בניין, קווי בניין, מס' יח"ד מכסימלי ומיקום הכניסה אל מבנה המגורים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
			6517433	התל"ן 34/3 ירושלים			022026058	אהרונ אביגדור		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
Avigdor65@gmail.com		0525557261	6517433	התל"ן 34/3 ירושלים	קרן קיימת לשרא	—	014428593 956082381 022026058	אהרונ דבורה אהרונ אמריס אהרונ אביגדור		בעלים
										חוכר

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*
yhudag@zahav.net.il	5356186	0525831730	5351394	הפעמון 7 מעלה אדומים	י. הניג אדריכל	30165	051152957	יהודה הניג	אדריכל
		0504505105	0779630239	רח העצמאות 16/35 אשדוד	מורטוב אלכסי מודד מוסמך	959		מורטוב אלכסי	מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

בינוי לבנין חדש בן 7 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
o קביעת בינוי להקמת בניין חדש לשימוש מגורים.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 976.15 מ"ר (מתוכם 740.62 מ"ר שטחים עיקריים ו-235.53 מ"ר שטחי שירות). בנוסף 218.66 מ"ר שטח לחניה.
- 2.2.5 קביעת מספר יחידות הדיור ל-7 יחידות דיור.
- 2.2.6 הגדלת מספר קומות מ-1 קומות ל-6 קומות בבניה מדורגת.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין גדר ועצים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			0.573 דונם	שטח התכנית מגורים
	התכנית החלה במקום לא קבעה מס' יח"ד		7	מספר יח"ד
	143	597.62	740.62	שטח בניה עיקרי – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג	1	לייר

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

שם ייעוד:	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ג	א.
הוראות	4.1.2
תנאים להיתר בניה	א.
תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקניימ 1:100, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, בלוני גז, פרטי בנייה.	
תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח הכוללת נטיעת עצים בוגרים ע"פ הנחיות מחלקת שפ"ע, ובאופן שהעצים שינטעו יהוו חץ בין התכנית המוצעת לחלקות השכנות.	
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.	
תנאי למתן היתר בניה יהיה – תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין מניעת מפגעים בזמן הבניה בהתאם להוראות הדין.	
תנאי למתן היתר יהיה בחינת מספר חניות הנדרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה להנחת דעתו של מהנדס העיר.	
כל תוספת יחידות דור, שינוי בקווי בנין ובגובה הבניין ותוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת.	ב.
מיקום הכניסה הראשית לבניין שלא מפאת המגרש הצפוני הגובלת ברחוב קורצ'אק וכן פתח כניסה לחנייה שיעלה על 1/3 מרוחב המגרש הגובל ברחוב קורצ'אק, ייחשבו כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.	
קוי הבנין יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.	ג.
א. קו הבנין הדרומי לקומות 0, -1, -2, יהיה 5.5 מטר מגבול המגרש הדרומי.	
ב. קו הבנין הדרומי לקומות 1, 2, 3, יהיה 12.5 מטר מגבול המגרש הדרומי.	
ג. קווי הבנין הצידיים יהיו 4.00 מטר.	
ד. קו הבנין כלפי רח' קורצ'אק יהיה 3.00 מטר.	
ה. תואפשר בניית רמפת כניסה לחניון מחוץ לקו הבנין על-פי נספח הבינוי.	

ד.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת וכיח. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ה.	זודי שמש	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה או הסתרה ע"י מסתור קל.
ו.	פיתוח סביבתי	<u>נגר עילי</u> תובטח תכסית פנויה של 25% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל – 1970.
ז.	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.
ח.	חניה	מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. מספר מקומות חניה יהיו לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
ט.	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
י.	ארכיאולוגיה	על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
יא.	עודפי עפר	תנאי להיתר בניה – הצהרה על כמויות עודפי חפירה ופסולת בנין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית מיטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת	שרות	עיקרי			
				2	4	12.80 מ' (כמפורט בספח 1.1 **)	12.2	7	41.88	208	1194.81	110.85	393.92	343.34	346.70	1	מוריס ג'
כמסומן בתשריט																	

הערות לטבלה :

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 754.95 כמויין בספח מס' 1.

** גובה שיא הגג מעל הכניסה הקובעת.

6. ביצוע התוכנית

6.1 שלבי ביצוע

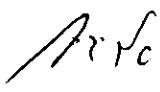
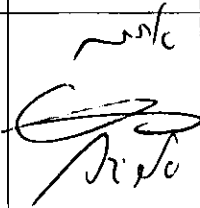
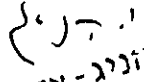
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לייר	

6.2 מימוש התוכנית

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
זמן משוער לביצוע התכנית – 5 שנים מיום אישורה.

7. חתימות ואישורים

7.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2.5.2010			022026058	אהרוני אביגדור	מגיש התכנית
2.5.2010			014428593 956082381 022026058	אהרוני דבורה אהרוני אפרים אהרוני אביגדור	בעלי עניין בקרע
29.4.70/0	 י. הנג'ל נ. זנניג - אדריכל מס' רשיון 30165 טל: 02-5351394 פיקד: 0525831730	י. הנג'ל אדריכל	051152957	יהודה הנג'ל	עורך התכנית