

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

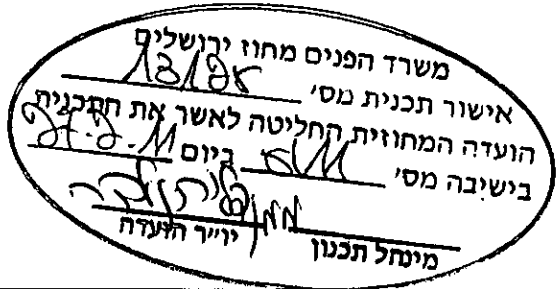
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13125

שם תוכנית: בנין מגורים חדש רח' פלורנטיין, קרית יובל.

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית מס' 13125

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית המוגשת נמצאת ברחוב פלורנטין 17 בשכונת קרית יובל. מוצע בינין מגורים בן 5 – 3 קומות. 2 הקומות אחרונה בנסיגה, סה"כ 5 קומות מעל ל – ± 0.00 ו. 2 קומות מתחת ל – ± 00.0 הכולל חניה ומחסנים. סה"כ 14 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום- 4656 המייעדת שטח זה לאיזור מגורים מיוחד. כיום בעקבות פיתוח העיר מבחינה דמוגרפית ומבנית, יש צורך בהרחבת הבינוי.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח זה קיים מבנה ישן בן קומה אחת. הבנין הקיים מיועדים להריסה בתכנית זו.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

בעלי הקרקע:

מ.י.ה.ה נכסים והשקעות (2003) בע"מ

ח.פ. 513457994

שם מגיש התכנית: מ.י.ה.ה נכסים והשקעות

(2003) בע"מ

ח.פ. 513457794

שם האדריכל: רועי אלרועי אדריכל

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בנין מגורים חדש רח' פלורנטין , קרית יובל .
		מספר התוכנית	13125
1.2	שטח התוכנית		1091 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב	• הפקדה
		מספר מהדורה בשלב	3
		תאריך עדכון המהדורה	20.09.10
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן .
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימד	• לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים

216,570	קואורדינטה X
629,740	קואורדינטה Y

1.5.2 תאור מקום התכנית חלה בשכונת קרית יובל צפונית לרח' פלורנטין.

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

ירושלים	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
קרית יובל	שכונה	
פלורנטין	רחוב	
17	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	מוסדר	חלק מהגוש	40	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19.08.1997	4560	תכנית זו גוברת על תכנית 4656.	שינוי	4656 ✓
16.07.1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62 לירושלים.	ביטול	מתאר 62 ✓
15.01.2004	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ✓
22.03.1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5022

1.7 מסמכי התכנית

שימו לב ! לגבי תשריט התכנית יש לרשום את קנה המידה של המצב המוצע.

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
-	ועדה מחוזית	רועי אלרואי אלישע אדלמן	18.10.2010	-	17	-	מחייב	הוראות התכנית
-	ועדה מחוזית	רועי אלרואי אלישע אדלמן	18.10.2010	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
-	ועדה מחוזית	רועי אלרואי אלישע אדלמן	18.10.2010	1	-	1:200	מנחה, כאשר חלק מהנתונים מחייבים	נספח בניין
-	ועדה מחוזית	משה אלבוחר	18.10.2010	1	-	1:250	מנחה**	נספח תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים 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.

** מחייב לעניין מפלסי קומות החניה ותכנית מקסימאלית.

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
-	-	-	052-6213078	ת.ד. 23 מעלה אדומים	הפ. 5134579941 רשות מקומית	-	-	מ.י.ה.ה. נכסים והשקעות(2003)בע"מ	-	

1.8.2 יזם בפועל

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

תוכנית מס' 13125

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	הכירה
-	-	-	052-6213078	23 ת.ד. מעלה אדומים	ח.פ. 5134579941	-	-	-	מ.ה.ה. נכסים (השקעות) 2003) בע"מ	הכירה
---	---	---	02-6707411	רח' קק"ל 1	--	--	--	--	קרן קיימות לישראל	בעלים
--	--	--	02-5902362	23 ת.ד. מעלה אדומים	---	--	025118017	--	מזרחי סלעית אחינועם	הכירה

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
---	02-6789818	--	02-6736884	דרך חברון 65 ירושלים	---	21898 26676/ה	22215719 15110950	רנע אלנאי אדריכל אלשע אדמן	אדריכל
---	02-6797852	-	02-6793012	רח' הרבנים 9 ירושלים		985	028055762	יורם אלישיב	מודד
---	-02 6795571	-	02 - 6795581	רח' האומן 29 ירושלים				משה אלבוחר	מהנדס תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

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

- הקמת בנין מגורים חדשים במגרש בשכונת קריית יובל בירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד למגורים ד'.
- קביעת השימושים המותרים בקרקע.

2.2.2 קביעת הוראות בנייה:

- א. קביעת הוראות למבנה חדש למגורים, בן 3-5 קומות מעל ל- ± 0.00 , ו- 2 קומות מתחת ל- ± 0.00 לחניה ומחסנים.
- ב. קביעת 14 יח"ד מירבי במגרש.
- ג. קביעת שטחי בנייה למגורים בהיקף של: 2173.80 מ"ר מהם 1529.86 מ"ר שטחים עיקריים ו- 643.94 מ"ר שטחי שרות. שטחי חניה יקבעו על פי תקן חניה בעת תן היתר בניה.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים. קו הבניין הדרומי עבור מפלסים 0.00 – 6.30 (כולל) יהא 5.00 מ' מגבול מגרש. קו הבניין הדרומי עבור מפלסים 9.45 – 18.25 (כולל) יהא 8.00 מ' מגבול מגרש.
- ה. הנחיות בינוי.
- ו. הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ז. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- ח. קביעת הוראות להריסה.
- ט. קביעת הוראות עבור עצים להעתקה/העקירה.

י. קביעת השלבים והנחיות לביצוע.

יא. זיקת הנאה להולכי רגל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1091 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תב"ע 4656		1529.86 מ"ר	+ 529.86	1000	מ"ר עיקרי	מגורים שטח עיקרי
		14	+6	8	מס' יח"ד	

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים להעתקה ועקירה	הריסה		
1	1	1	מגורים ד'

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'
- 4.1.1 שימושים
- מגורים
- 4.1.2 הוראות
- א. עיצוב אדריכלי
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
2. דודי שמש בגג שטוח / משופע, ישולבו הקולטים בעיצוב הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- ב. הוראות פיתוח
1. הבניה תבוצע בהינף אחד.
- ג. פסולת בנין
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970.
- ד. רשות העתיקות
- על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק בעבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, המשך עבודה יהיה בתיאום מול רשות העתיקות.

1. תיאום תיכנון הדירות וחזיתות המבנה עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שיכלול נטיעת 10 עצים בוגרים (ראה נספח) בגבולות החלקה, בתאום עם מחלקת שפ"ע.
3. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
4. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה 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 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.
- ח. החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- החנייה תהייה תת קרקעית כמפורט בנספח מס' 2 במפלסים 3.10 - 6.10
- ט. מבנים וגדרות להריסה
- י. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. חפירה

- יא. סטייה ניכרת
- מס' הקומות המירבי וגובה הבינוי המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 - מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
 - קווי הבנין הינם מחייבים וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
 - כל המרפסות תהיינה בתחום קווי הבניין. כל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- יב. 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.
- יג. גמישות
- א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 ו-2 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומות החניה אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 5.
- יד. זיקת הנאה
- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

תוכנית מס' 13125

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צמיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ד)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-שמאלי	ציד-ימני								מתחת לקובעות	מתחת לבניסה הקובעות	מעל לבניסה הקובעות				עיקרי שרות
			2	+18.25	44.70%	12.8	14	200%	2173.80	210	---	433.94	1529.86	1091	1	מגורים ד'

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו למעט שטחי חניה. שטחים החניה יקבעו לעת מתן היתר בניה בהתאם לדרישות התקן.

לא יותר ניוד שטחים בין שטחים מעל 0.00 אל מתחת לו ולהיפך.

לא יותר ניוד של שטחי חניה לשטחים אחרים בבניין.

השטחים מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.

6. הוראות נוספות

6.1 חלחול מי נגר

ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2 שמירה על עצים בוגרים – עצים לעקירה/העתקה

- א. כל העצים הבוגרי סכפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
- ד. יינטעו עצים בוגרים בגבולות המגרש בתאום אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה.

6.3 חפירה

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסכמת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

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	
01.4.2011	מ.י.ה.ה. נכסים והשקעות (2003) בע"מ 513457994.נ.פ.	ח.פ. 510609761		מ.י.ה.ה. נכסים והשקעות (2003) בע"מ	מגיש התכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
01.4.2011	סל מנרה	----- ----- מ.י.ה.ה. נכסים והשקעות (2003) בע"מ 513457994.נ.פ.	025118017	קרן קיימת לישראל מזרחי סלעית אחינועם מ.י.ה.ה. נכסים והשקעות (2003) בע"מ	בעלי עניין בקרע
01.4.2011	התאגדות אגודת אנשי חינוך בירוב 1 ירושלים אלנישע אדלמן 26676/ח.פ.	-----	ת.ז. 005762216 ת.ז. 15110950	אדר' רועי אלרואי הנדי אלישע אדלמן	עורך התכנית

26676/ח.פ.
מגיש תוכנית
058-808645/02-5700000