

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13237

שם תוכנית: תכנית להקמת בניין מגורים ברח' קורצ'אק 9, קרית היובל, ירושלים.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

שם התכנית: תכנית להקמת בניין מגורים ברח' קורצ'אק 9, ירושלים.

1. תיאור התכנית המבוקשת והרקע להגשתה:

במקום קיים בניין ישן מט לינפול, בן דירה אחת. תכנית זו באה להציע הקמת מבנה מגורים חדש במקומו, תוך ניצול יעיל של הקרקע במקום, ומתוך מחשבה כוללת על הבינוי הצפוי באזור והכוונה לצופף ולהגביה את הבניה בעיר.

2. רקע תכנוני לתכנית:

המקום המוזנת, השטח הבלתי מנוצל והמטרה לצופף ולהגביה בניה מביאים אותנו לתכנן בניין מגורים גבוה יותר, הכולל 8 יח"ד.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:

הבניה הקיימת היא מבנה רעוע בן קומה אחת, הצמוד למבנה השכן בחלקה הסמוכה (104), והוא בנוי תלאי על תלאי, ללא תיעוד. לא קיים תיק עבירות בנייה.

4. מעמדו של מגיש התכנית:

מגיש התכנית הוא בעלים של החלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית להקמת בניין מגורים ברח' קורצ'אק 9, קרית היובל, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13237

מספר התוכנית

692 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

14.11.2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 216585 קואורדינטה X
629255 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים בירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
בתוכנית
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה קרית היובל
רחוב יאנוש קורצ'אק
מספר בית 9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	• מוסדר	• חלק מהגוש	103	-

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	• ביטול		687	16.07.1959
5166ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	6052	21.01.2010
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	4847	31.01.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יובל תאודור אדריכל מתכנן ערים	14.11.2011	-	11	-	מחייב	הוראות התוכנית
		יובל תאודור אדריכל מתכנן ערים	14.11.2011	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		יובל תאודור אדריכל מתכנן ערים	14.11.2011	1	-	1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי 1 נספח מס' 1
		משה אלבוחר מהנדס תנועה	14.11.2011	1	-	1:100	מחייב חלקית**	נספח תנועה 2 נספח מס' 2

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

* נספח הבינוי הינו מנחה, למעט ההנחיות לעניין גובה הבניין, מס' הקומות, קווי הבניין, וכן לגבי הדירוג במפלס 756.58+.

** נספח התנועה הוא נספח מנחה, למעט ההוראות הנוגעות לסלילת דרך גישה שהינן מחייבות.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	חב' יורו-סאם בע"מ	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	jonny@eurosam.co.il	02-6713556		02-6714177	בית"ר 2, ירושלים, 93386	-	-	-	ח.פ. 513864686	513864686			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חב' יורו-סאם בע"מ	חוכר
jonny@eurosam.co.il	02-6713556	-	02-6714177	בית"ר 2, ירושלים, 93386	-	-	513864686	ח.פ. 513864686	-		-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי
yiz@017.net.il	077-3522245	052-5888474	077-3525459	שחר 11, ירושלים 96263	-	-	34327	052379187	יובל תאודור			
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522296	050-5331854	02-6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים 95464	-	-	502	02408938	אלסטר ראובן			מודד מוסמך

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
------	------------

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**

הקמת בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ג'.
 2.2.2 קביעת בינוי להריסת מבנה קטן ובמקומו הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניון תת קרקעית.
 2.2.3 קביעת שטחי בנייה בהיקף של 1703.82 מ"ר מתוכם 1107.20 מ"ר שטחים עיקריים ו- 596.62 מ"ר שטחי שירות וחנייה תת-קרקעית.
 2.2.4 קביעת קווי בניין חדשים.
 2.2.5 קביעת מסי יחידות הדיור ל-8 יח"ד.
 2.2.6 קביעת שימושים עבור מגורים.
 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ונטיעת עצים חדשים.
 2.2.10 קביעת תכסית הבניין למקסימום 45% על קרקעי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.692
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ ת. מתאר 62	1703.82		+ 1530.82	173	מ"ר	מגורים ב'
	8		+ 7	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	-

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	שם ייעוד: מגורים ג' 2
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב.	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו, ותכלול נטיעת עצים בוגרים בגבולות המגרש באופן שהעצים שינטעו יהוו חיץ בין התכנית המוצעת לחלקות השכנות, בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. מספר העצים הבוגרים שינטעו יהיה לכל הפחות כמספר העצים לעקירה ע"פ התשריט.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוחות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות התשתית") 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה הוא סלילת דרך הגישה לכל אורכה כמוצג בנספח התנועה (נספח מספר 2), בתאום המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.</p>
ג.	תנאים לטופס 4
ד.	תנאי למתן טופס 4 יהא נטיעת העצים בהתאם לתכנית הפיתוח.
ה.	<p>א. הבניה תבוצע באבן מרובעת מסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסור.</p> <p>ב. לא תותרנה קוקיות בגג הרעפים.</p>
ו.	<p>א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגגות המשופעים והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. תישמר גישה חופשית לגג עבור כל דיירי הבניין.</p>
ז.	רשות העתיקות
	ע"פ חוק העתיקות, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ח.	היטל השבחה
	<p>1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

<p>ז. סטיה ניכרת</p>	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. מפלס $+747.40 = +0.00$ של הבנין ייקבע מרחוב יאנוש קורצ'אק וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. התכנית העל קרקעית לא תעלה על 45% וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. גדר האבן כלפי רח' רינגלבלום לא תעלה על 1.2 מ' כפי המופיע בנספח הבינוי נספח מס' 1 וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ז. גובה הבינוי לא יעלה על 4 קומות מכל מפלס קרקע. הוראה זו וכן ההנחייה המתיחסת לדירוג במפלס $+756.58$ בנספח הבינוי הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<p>ח. חנייה פרטית</p>	<p>1. החנייה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש כמצויין בנספח התנועה. 2. מס' מקומות החנייה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה. 3. בחלק מהחניות יותקנו מכפילי חנייה כמצויין בנספח הבינוי נספח מס' 1 ע"פ תקן ישראלי.</p>
<p>ט. עצים לעקירה ולנטיעה</p>	<p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"פ כל דין לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. 2. בגבולות המגרש ינטעו עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים, כתנאי לטופס 4.</p>
<p>י. בנין להריסה</p>	<p>הבנין המסומן בנספח הבינוי בצהוב מיועד להריסה, ויהרס כתנאי להתחלת הבנייה במקום.</p>
<p>יא. איכות הסביבה</p>	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. יש להטמיע בתכנית מפרט לשחרור גז ראדון בתיאום עם היח' לאיכות הסביבה. יש לסמן בתכנית מיקום מזגנים ודוד"ש בתיאום עם היח' לאיכות הסביבה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	נפח לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-שמאלי	ציד-ימני		מתחת	מעל							שטחי שירות	הניה ת"ק	עיקרי				שירות	עיקרי
התאם לספח הבינוי ולמסומן בתשריט				1	4	761.45+ +14.05 מעל מפלס +0.00	45	12	8	247	1703.82	43.62	530.00	245.60	-	861.60	692	1	מגורים ג' 2

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה בטבלה זו כוללים את כל השטחים העיקריים ושטחי השירות בבניין, ובכלל זה את הממ"דיים.
- יותר ניוד בין שטחים עיקריים לשטחי שירות מעל למפלס ה- 0.00, במידה שטח שירות עבור ממ"דים, חודרי מדרגות וחלקים אחרים. הניוד יותר משטח עיקרי לשירות בלבד ולא להפך.
- כל שטח בחלל הגג מעל גובה 1.80 מ' נטו יחושב במניין השטחים העיקריים. שטחים בחלל הנמוך מ-1.80 מ' לא יחושבו.
- 530.00 מ"ר המהווים 76.59% מיעודים לחניה תת קרקעית.

6. הוראות נוספות**6.1 תמ"א 34 – מי נגר עילי**

בשטח התכנית יוותר שטח שלא יקטן מ-20% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים. זאת מאחר והעברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או מתקן החדרה אינה ישימה.

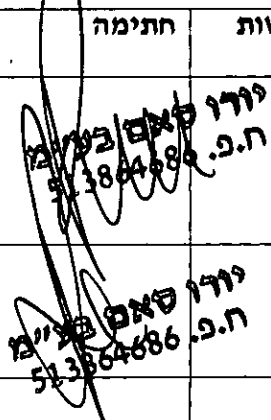
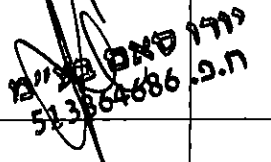
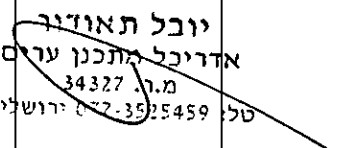
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	סלילת הכביש	תנאי לטופס איכלוס הוא אישור אגף תושבייה שהכביש נסלל לשביעות רצונם.
2	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
19/11/2011		יורו סאם בע"מ ח.פ. 513864686	ח.פ. 513864686	חב' יורוסאם בע"מ	מגיש התוכנית
15/11/2011		יורו סאם בע"מ ח.פ. 513864686	ח.פ. 513864686	חב' יורוסאם בע"מ	בעלי עניין בקרקע
15.11.11		יובל תאודור אדריכל מתכנן ערים מ.ה. 34327 טל. 07-3525459 ירושלים	052379187	יובל תאודור אדריכל מתכנן ערים	עורך התכנית