

1014650

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מרחוז ירושלים
 101-0055137-01-2016
 תכנית מס' 101-0055137-01-2016
 נ ת ק ב ל

הרחבת יח"ד ברח' פלורנטין 18, קריית יובל, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

~~הוראות התכנית~~
 כל המפרז בתכנית יחידת תכנון מקומית
 ת.א.מ.מ. ירושלים - מרחוז ירושלים
 מס' תכנית: 101-0055137-01-2016
 מס' תכנית: 101-0055137-01-2016
 מס' תכנית: 101-0055137-01-2016
 מס' תכנית: 101-0055137-01-2016

מינהל התכנון - מרחוז ירושלים
 חלקו המרכזי לתכנון, אישורים
 אישור תכנית מס' 101-0055137-01-2016

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - ירושלים
 ירושלים 25.6.15
 מס' תכנית: 101-0055137-01-2016
 מס' תכנית: 101-0055137-01-2016
 מס' תכנית: 101-0055137-01-2016
 מס' תכנית: 101-0055137-01-2016

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
שם תוכנית: הרחבת יח"ד ברח' פלורנטין 18, קרית יובל, ירושלים גוש 30414 חלקה 58.
מטרות התב"ע: תוספת בניה ל 4 יח"ד קיימות ושינוי קווי בניין.
מבקשים תוספת בניה בקומות קיימות של הבניין עבור 4 יח"ד קיימות בחלקה.

2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 4657 שקיבלה תוקף בתאריך 09.10.97 ויעוד המגרש - אזור מגורים מיוחד.

הבנין הקיים נבנה לפני כ-40 שנה.

תוספות הבניה התקבלו לפי היתרי בניה מס' 2-1-88/102,91/730.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

א. היתרי בניה התקבלו לפני אישור תב"ע 4657. כמו כן חלק מהבניה כגון קומת גג שהתקבלה לפי היתר בניה, הסתיימה לפני אישור תב"ע 4657. יחד עם זאת קיימות גם עבירות בניה בבניין, אך ללא תהליכים משפטיים.

ב. אחת המטרות של התב"ע המוצעת היא הכשרת עבירות בניה.

ג. בחלקה קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף ל 4 יח"ד.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית בעל זכות בנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יחיד ברח' פלורנטין 18, קרית יובל, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0055137

1.2 שטח התכנית 0.578 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 216475

קואורדינאטה Y 629725

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכ' קרית יובל, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	פלורנטיין	18	

שכונה קרית יובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	מוסדר	חלק	58	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4657 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 4657.	4571	5722	24/09/1997
5166 / ב ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022/א'. הוראות תכנית 5022/א' תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד בלצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			דוד בלצקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	04/01/2015	בלצקי דוד	ועדה מחוזית	07/01/2015	מחייב לעניין של מספר קומות, גובה הבניין וגובה הקומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		12/07/2015	בלצקי דוד	ועדה מחוזית	13/07/2015	גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	פרטי	אליהו ניניו			ירושלים	פלורנטין	18			ninyoeli@gmail.com
חוכר	פרטי	מיכאל עוזרמן			ירושלים	פלורנטין	18	072-2121107		beletsky@012.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	קרן קיימת לישראל קרן קיימת לישראל		קרן קיימת לישראל	פתח תקוה	קרן קיימת לישראל	6	02-6707411		sal@kkl.org.il
חוכר	איתי וירוב			ירושלים	פלורנטין	18	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	יעל וירוב			ירושלים	פלורנטין	18	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	אדולף מנחם			ירושלים	פלורנטין	18	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	תמר מנחם			ירושלים	פלורנטין	18	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	אהוד מקלף			ירושלים	פלורנטין	18	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	חוה מקלף			ירושלים	פלורנטין	18	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	דפנה עוזרמן			ירושלים	פלורנטין	18	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	מיכאל עוזרמן			ירושלים	פלורנטין	18	072-2121107		beletsky@012.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834		ירושלים	פורת לאה	19	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-r.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח

מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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

קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות בכל המפלסים, בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לנספח הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי מאזור מגורים מיוחד למגורים ב'.

2.2.2 קביעת סך השטחים ל 780.00 מ"ר סה"כ מתוכם 709.10 מ"ר שטח עיקרי, 70.90 מ"ר שירות.

2.2.3 קביעת השימושים המותרים למגורים.

2.2.4 קביעת הוראות בניה:

א. הפיכת שטח שירות בקומת מרתף, לשטח עיקרי ליח"ד קיימת בקומת קרקע.

ב. הרחבת יח"ד קיימות בקומות כניסה, א, ב, ג.

2.2.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.7 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה/גדר.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת.

2.2.10 קביעת מס' יח"ד ל 4.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הרחבת יח"ד קיימות ברח' פלורנטין 18, קריית יובל, ירושלים
ב	חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ג	הריסות ופינויים ה גדר/מבנה המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1__ בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002). 2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. גובה הקומות כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
ז	קווי בנין קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט.
ח	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי

4.1	מגורים ב'
	<p>ו. באחרית היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ז. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ח. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:</p> <p>(1) נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5 מ' / 5.5 מ', בפיקוח האגרונום.</p> <p>(2) לפי הערך החלופי.</p> <p>ט. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יב	<p>ניחול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 20% 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).</p>
יג	<p>הוראות בניוי</p> <p>העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
יד	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
טו	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני						מתחת לבניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										ש"ב	ש"ח					ש"ב	ש"ח
(3)	(3)	1	3	10 (2)	6.92	4	41.17	134.95	780	22.9	115.9	48	593.2 (1)	578	1	מגורים ב'	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	1	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה העיקרי מעל כניסה קובעת - 111%.
- (2) גובה רום גג רעפים.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים


7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אליהו ניניו שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: חתימה:	שם ומספר תאגיד:
מגיש התכנית	שם: מיכאל עוזרמן שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: חתימה:	שם ומספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: קרן קיימת לישראל קרן קיימת לישראל שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 512260373	סוג: תאריך: חתימה:	שם ומספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: איתי וירוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:	שם ומספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: יעל וירוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:	שם ומספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: אדולף מנחם שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:	שם ומספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: תמר מנחם שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:	שם ומספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: אהוד מקלף שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:	שם ומספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: חוה מקלף שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:	שם ומספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: דפנה עוזרמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:	שם ומספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מיכאל עוזרמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: חתימה:	שם ומספר תאגיד:

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:

חתימה: 
דוד בלצקי
45834

