

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0588483

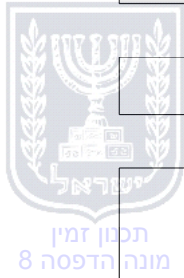
תוספת יחידת דיור גורדון 92

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הרצל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת בנייה בקריית יערים ותוספת יחידת דיור חדשה מעל אחת קיימת, לרבות הסדרת החניה בתחום המגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0588483

1.2 שטח התכנית 0.664 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

הראל

קואורדינאטה X 209870

קואורדינאטה Y 634749

1.5.2 תיאור מקום

בית מגורים דו קומתי - נמצא ברחוב גורדון 92 בקריית יערים, כאשר מפלס הכניסה הקובעת נמוך בכ- 3 מ' ממפלס הכביש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית יערים - חלק מתחום הרשות: קרית יערים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית יערים	גורדון	92	

שכונה קרית יערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29536	מוסדר	חלק	102	

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

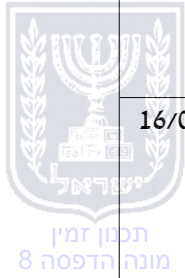
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
מי/ 232	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 232 ממשיכות לחול.	6662	190	16/09/2013
מי/ 232 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 232 / א ממשיכות לחול.	3067	2741	28/06/1984



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאה הופמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לאה הופמן		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה		11	21/07/2015	אדיר אלווס	06/11/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	19/02/2018	לאה הופמן	03/01/2019		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		21/07/2015	אדיר אלווס	06/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/05/2013	לאה הופמן	06/11/2017		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
	פרטי	אבישג טייב			קרית יערים	גורדון	92	02-5331003	02-5331003	taieb.yossi@gmail.com
	פרטי	יוסף טייב			קרית יערים	גורדון	92	02-5331003		taieb.yossi@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה הופמן		ל.י. הופמן אדריכלים ומתכנני-ערי	רמת השרון	החרש	8	03-5479968		lyhofman@zahav.net.il
	אגרונום	אדיר אלוס			חגור	(1)			03-9032190	aadir@013.net
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538	02-5854876	

(1) כתובת: ת.ד. 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.1 מטרת התכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת יחידת דיור לבית קיים.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בנייה.
- ג. קביעת קווי בניין.
- ד. הגדלת שטחי הבנייה

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1

מצב מאושר

מצב מוצע

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	663.98	מגורים א'
100	663.98	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומתסותתת, מאותו סוג, סיתות וכיחול כמו המבנה הקיים, או תואם למבנה הקיים. 2. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.
ב	חניה הגישה לחניות תהייה בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן ההיתר
ג	סטיה ניכרת חריגה מקווי הבניין, מגובה הבניין המרבי ו/או תוספת קומות - יהוו סטייה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2. גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת
ד	קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט 2. קו בניין עילי הנו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד, ועבור רמפת הכניסה לחניה שמעל למחסן.
ה	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100. 1/500 (לפי העניין) 2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 3. הגשת תכנית נטיעת 4 עצים לפחות בתחום החלקה בחזית הפונה לרחוב, כאשר לפחות 3 מהם יינטעו בצמוד לגדר הגובלת במדרכה, לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו. 4. הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, סימון עץ הזית המיועד להעתקה על פי נספח העצים המצורף לתכנית, סימון המיקום המיועד להעתקתו

4.1

מגורים א'

ופרוט השלבים להעתקתו, וקבלת אישור להעתקת עץ הזית כתנאי לתחילת העבודות.

ו

שמירה על עצים בוגרים

סימון מהתשריט: **בלוק עץ/עצים להעתקה**

1. עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

2. עצים המסומנים להעתקה:

בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות העירוני.

3. תנאי לטופס 4: שימור העצים המסומנים לשימור



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)			
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	שרות					ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים אי'	1	664	482 (1)	80 (2)			562	2 (3)	4 (4)	3	3	3	3.5 (5)	3 (6)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מפלס הכניסה נמצא מתחת למפלס הרחוב.
- (2) מתוך זה 32 מ"ר, שטחי שרות תחת משטח חניות.
- (3) תוספת יח"ד לא תהווה סטייה ניכרת, כפוף להצגת חניות בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- (4) * גובה המדלפות וגובה רצפת הגג העליון יהיה 10.1 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 738.50. מעל גובה זה יותר מעקה תקני ו/או גג רעפים עם רום של 12.12 מ' מעל מפלס 0.00..
- (5) קו בניין אחורי למרפסות: 3.00 מ'.
- (6) כל קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 20%-25% 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 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.3 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים
2	תנאי לטופס איכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו 2. ביצוע הוראות סעיף 4.1.2 ס"ק ו 3. שימור העצים המסומנים לשימור, והעתקת העץ המיועד להעתקה.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה