

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0620096

תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קימות בקומה שמתחתיה ברח' גורדון 3

ירושלים

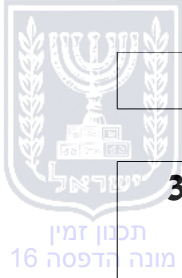
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מבקשת לאפשר הרחבת יח"ד בקומה העליונה של הבנין. תוך כדי הוספת קומה מעל הבנין הקיים. בחלקה נעשו בעבר 2 תוכניות נקודתיות שאפשרו הרחבת יח"ד קימות. תוכניות מס' 3479 ו 11709. התב"ע החלה בשטח היא תב"ע 11709 במהלך השנים הוצאו היתרים להרחבת יח"ד ע"פ התב"ע התקפה. המבקשים הינם בעלים בקרקע ורשומים בנסח טאבו כחוכרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית	תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קימות בקומה
	ומספר התכנית		שמתחתיה ברח' גורדון 3

שמתחתיה ברח' גורדון 3

מספר התכנית 101-0620096

שטח התכנית	1.236 דונם
------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
קואורדינאטה X 216942
קואורדינאטה Y 630520

1.5.2 תיאור מקום

קרית יובל רח' גורדון מס' 3

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	גורדון	3	

שכונה קרית היובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30408	מוסדר	חלק	146	

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
11709	שינוי	תכנית זו משנה את תוכנית 11709 בנושאים המפורטים. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 11709 ממשיכות לחול	5811	3208	22/05/2008
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית המתאר לירושלים	687	1586	16/07/1959



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				אפרת אילן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אפרת אילן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		20/09/2020	אפרת אילן	10: 15 23/09/2020		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	20/09/2020	אפרת אילן	14: 59 29/09/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	מינה גאלדה אורלנסקי			ירושלים	גורדון	3	02-5362445		
	פרטי	מרדכי אורלנסקי			ירושלים	גורדון	3	02-5362445		
	פרטי	נועה וקנין			ירושלים	גורדון	3	02-5362445		
	פרטי	חיים פרוביין			ירושלים	גורדון	3	02-5362445		r5362445@gmail.com
	פרטי	רבקה אלישבע פרוביין			ירושלים	גורדון	3	02-5362445		r5362445@gmail.com
	פרטי	אליהו רובין			ירושלים	גורדון	3	02-5362445		
	פרטי	חיה רובין			ירושלים	גורדון	3	02-5362445		r5362445@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
אדריכל	עורך ראשי	אפרת אילן	8176		ירושלים	(1)	14	02-5362445		yehudit3010@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	יהודית רייזפלד	52975		ירושלים	דרוק שלמה זלמן	68	02-5362445		yehudit3010@gmail.com

(1) כתובת: רח' יהודה 14.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קימות בקומה שמתחתיה ברח' גורדון 3

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'

2.2.2. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי

2.2.3. קביעת קווי בנין לבניה כאמור

2.2.4. הגדלת שטחי הבניה בשטח

2.2.5. הגדלת מס' קומות מ 3 קומות מעל קומת מרתף ל 4 קומות מעל קומת מרתף.

2.2.6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.

2.2.7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בשטח.

2.2.8. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה / גדר / מדרגות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,236	100
סה"כ	1,236	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,217.43	100
סה"כ	1,217.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: 1. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 2. תותר יציאה לגג במפלס +11.6 בהתאם למפורט בנספח הבינוי. ב. מודגש בזה כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים. ג. קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. מס' יחידות בדיוור המרבי בבנין יהיה 12 יח"ד. מודגש בזה כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם ע"כ הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ה. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר יהא נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום תא שטח מס' 1 בחזית הפונה לרח' גורדון. הכל בתאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
ב	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המיירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002
ג	קולטי שמש על הגג 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ה	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו

4.1

מגורים ב'

וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח לכל תא שטח מס' 1 בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר על חשבונם.

ג. תאום 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

4. חיזוק מבנים - תמ"א 38

היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהיה מילוי אחר ההוראה בסעיפים 4.1.2 א (ד) (רישום הערת אזהרה) 4.1.2 ג (העתקת מתקנים אל הגג) לעיל. 4.1.2 ו (חניה) 4.1.2 ז (הריסה)

6. תנאי למתן היתר בניה יהא שיקום מדרכות, כבישים ותשתיות העלולות להיפגע כתוצאה מהבניה ולהבטחת האמור תופקד ערבות בנקאית לפקודת האגף לשיפור פני עיר. גובה הערבות תקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר.

7. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים לאישור מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.

8. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם שירותי כבאות והצלה.

9. ראה סעיף 4.1.2 (א-ה)

חניה

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד
2. החניות תהיינה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך

4.1	מגורים ב'
	החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס המקומית, או מי מטעמו.
ז	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט : להריסה המבנה/ חריגות הבניה המסומנים / בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת			12.7 (1)	12	37	128.9	139.5
(2)	(2)	(2)	(2)	3 (1)												

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
6.2	תקשורת
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.	
6.3	ניהול מי נגר
במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תשאר טבעית, או שהכסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל ע"י מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים) 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.	
6.4	פסולת בניין
באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.	
6.5	שרותי כבאות
אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה)	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד באופן שכל שתי יחידות דיור הצמודות לחדר מדרגות משותף תבנינה בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16