

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/מח/601

שם תוכנית: גורדון 116 חלוקה ל-2 מבנים דו-משפחתיים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: הראל

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד חפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>601/הל/מח</u> חועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1010</u> ביום <u>10.10.10</u> מינהל תכנון יו"ר חועדה <u>ד"ר ח' ח' ח'</u>	

דברי הסבר לתוכנית

המגרש הוא שיפועי בין שני רחובות, כאשר מרחוב גורדון העליון ישנו הפרש גובה של שתיים וחצי קומות, מעל המפלס התחתון ברחוב הגר"א.

התכנית החלה בשטח, מ/232, מאפשרת 1 יח"ד.

בגלל גודל המגרש, 1000 מ"ר, ותנאי השטח שלו, המאפשרים גישה משני רחובות שונים, מציעה התכנית המוצעת שני קוטג'ים דו משפחתיים, אחד בכל מפלס רחוב, כדי לנצל את שיפוע ועומק המגרש בצורה יעילה.

במצב הקיים הזכויות מנוצלות בחלקו העליון של המגרש (מרח' גורדון) ולמעשה הבית הקיים ממוקם כ-7 מ' מעל רח' הגר"א ויוצר קיטוע של רצף הרחוב וניתוק מבנה המגורים מחזית הרחוב.

התכנון המדורג משפר את ניצול הזכויות ואת החזית האורבנית של הרחוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית
גורדון 116 חלוקה ל-2 מבנים דו-משפחתיים

מספר התוכנית הל/מח/601

1.2 שטח התוכנית 1000 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 27/04/2010

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית

יפורסם
ברשומות

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

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
כן

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הראל
		קואורדינטה X	209850
		קואורדינטה Y	634525
1.5.2	תיאור מקום	רחוב גורדון 116 בקרית יערים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	קרית יערים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
		יישוב	קרית יערים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	-
		רחוב	גורדון
		מספר בית	116

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29536	מוסדר	חלק מהגוש	130	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ/232א	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית מ/232א	3067	28/6/1984

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספח בינוי	מחייב חלקית*	1:100	ל"ר	1	27/04/2010	אילן אפרת		
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	13	ל"ר	27/04/2010	אילן אפרת		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	27/04/2010	אילן אפרת		

כל מסמכי התוכנית 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.

* מחייב לעניין מס' יחידות דור, קווי בניין וגובה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	cml@netvision.net.il	029996171	0543974432	025790551	רח' גורדון 116 קרית יערים				38451845	לבקוביץ חיים		
	cml@netvision.net.il	0523413977	0543974432	025790551	רח' גורדון 116 קרית יערים				040916215	לבקוביץ מרים		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
cml@netvision.net.il	029996171	0543974432	025790551	רח' גורדון 116 קרית יערים					38451845	לבקוביץ חיים	
cml@netvision.net.il	0523413977	0543974432	025790551	רח' גורדון 116 קרית יערים					040916215	לבקוביץ מרים	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
cml@netvision.net.il	029996171	0543974432	025790551	רח' גורדון 116 קרית יערים				38451845	לבקוביץ חיים		בעלים
cml@netvision.net.il	029996171	0523413977	025790551	רח' גורדון 116 קרית יערים				040916215	לבקוביץ מרים		בעלים
	029996171		025790551	רח' גורדון 116 קרית יערים				דרכון ארה"ב 937219512	שרמן דבורה		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	026718199		026734030	רח' יהודה 14 ים				505941	אילן אפרת	אדריכל	
Ebaa2@walla.com	046313086	0525654411	046318058	מעלה עירון			1051	33116054	אנבריה עדנאן	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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 שני מבנים דו משפחתיים על החלקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת הוראות בינוי להריסת מבנה קיים בחלקה 130 ובמקומו הקמת 2 מבנים דו משפחתיים על החלקה.
- ב. קביעת שטחי בנייה בהיקף של 900 מ"ר מעל הקרקע, מהם 850 מ"ר שטחים עיקריים ו-50 מ"ר שטחי שירות מעל קומה תת קרקעית עבור חניות ומחסנים.
- ג. קביעת מס' הקומות ל-2 קומות מעל קומת מרתף תת-קרקעית.
- ד. קביעת קווי בניין לבנייה כאמור במסמכי התכנית.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.0
-------------------------	-----

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	330	520+	850		מאושר ע"פ מי/232א
	מס' יח"ד	1	3+	4		מאושר ע"פ מי/232א

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	אזור מגורים א'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	מ"ר		
100	1000	אזור מגורים א'	1000	100	אזור מגורים א'
100	1000	סה"כ	1000	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים, שלא יעלה על 30%.
ב.	הוראות בינוי א. תותר הקמת 2 מבנים דו משפחתיים בתחום חלקה 130 בני 2 קומות כל אחד, הכל בהתאם למסומן בנספח מספר 1. ב. המרווח המינימלי בין המבנים יהיה של 8.0 מ'. ג. ייקבע מפלס קובע (0.00) לכל בניין בנפרד. בניין 1 – $741.00 = 0.00$ בניין 2 – $733.80 = 0.00$ ד. אחוזי בנייה מירביים מעל הקרקע: 90% משטח המגרש.
ג.	תנאים לקבלת היתר בנייה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקו"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 על ידי הרשות.
ד.	פיתוח סביבתי א. תנאי להיתר בנייה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
ה.	חנייה א. מספר מקומות החנייה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה. ב. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
ו.	היטל השבחה א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ז.	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ח.	רשות העתיקות	על פי חוק עתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ל הודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ט.	חפירה	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
י.	קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
יא.	סטיה ניכרת	א. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. ב. 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. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
יב.	מרווחי בנייה	מרווח הבנייה בין המבנים לא יפחת מ-8.0 מ'.
יג.	מרתפים	תותר הקמת מרתפים לצורכי חנייה ומחסנים – 20 מ"ר מחסנים לכל יח"ד וחנייה לפי התקן.
יד.	מתקנים טכניים	ימוקמו בעליית הגג

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	בנין 1: 8.90 בנין 2: 7.50	50%	4	4	134	1,338	438	-	50	850	1000	100	
				מתחת לכניסה הקובעת	שטחי סה"כ													
בהתאם למסמך בתשריט																		
				1	2													

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

* מעל המפלס הקובע 0.00 של כל מבנה.

27/04/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 חלחול מי נגר**

היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ- 20 % מגודל המגרש.

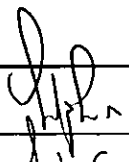
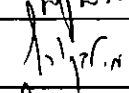
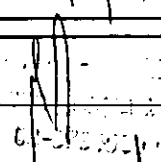
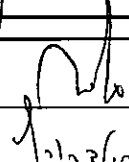
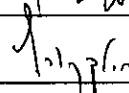
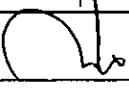
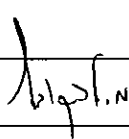
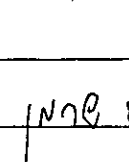
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבנייה תבוצע בשלבים, כל מבנה דו משפחתי בהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	חיים לבקוביץ		5.5.10
מרים לבקוביץ	שם:	חתימה:	תאריך:
			5.5.10
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אילן אפרת		5.5.10
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	חיים לבקוביץ		5.5.10
	שם:	חתימה:	תאריך:
	מרים לבקוביץ		5.5.10
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	חיים לבקוביץ		5.5.10
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מרים לבקוביץ		5.5.10
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	שרמן דבורה		5.5.10
	תאגיד:	מספר תאגיד:	