

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/613

שם תוכנית: בית מגורים חד משפחתי בקרית יערים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: הרצל

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>613/10</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' <u>24/11</u> ביום <u>13.11.11</u> <u>נחמיה</u> מינהל תכנון <u>יו"ר הועדה</u>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית המוגשת כוללת מבנה מגורים חד-משפחתי בן שתי קומות ע"ג קומת מרתף, בשטח מגרש ששטחו 503 מ"ר.

הבקשה המקורית נערכה עפ"י התב"ע החלה במקום – מי/232-א', דהיינו: אחוז בנייה מותר 30% והקלה של 6% - סה"כ 36%.

הבקשה אושרה בחודש יוני 1989 והוצא אז היתר בנייה כחוק למבנה בשטח כולל של 230.22 מ"ר. במהלך השנים הורחבו קומת המרתף ב 38.00 מ"ר (שטח שירות) וקומה ראשונה ב 102.00 מ"ר (שטח עיקרי) – סה"כ 140.00 מ"ר.

הרחבות הבנייה לא חרגו מגבולות המבנה הקיים וללא כל חריגה מקו הבנין, והן משולבות בחזות המבנה.

משפחת דובולסקי רכשה את המבנה בחודש ינואר 2008, זמן רב לאחר שבוצעו העבירות בידי דיירי הבית הקודמים ובדיעבד היא נושאת באחריות המשפטית לעברות אלה. הבקשה באה להכשיר את המצב הנוכחי תוך שמירה על יחידת דיור אחת, מספר קומות וגובה המבנה וללא כל שינוי בקוי הבניין, עם כל המשמעויות הכרוכות בכך.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

בית מגורים חד משפחתי בקרית יערים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

הל/613

מספר התוכנית

0.502 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

03/11/2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

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 הראלקואורדינטה X 209/775
קואורדינטה Y 634/700**1.5.2 תיאור מקום** שכונת בנה ביתך בקריית יערים**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה מקומית קריית יערים (טלז-סטון)התייחסות לתחום הרשות
נפה חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** קריית יערים יישובשכונה רחוב
מספר בית 14 הבעש"טיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29536	מוסדר	כל הגוש	110	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
29536	29536

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ/232א'	שינוי	התוכנית הזאת משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות שבתוכנית מ/232א' ממשיכות לחול		22/03/1996

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספח ביטוי הוראות התוכנית	מנוחה *מחייב חלקית	1:100	ל"ר	1	03/11/2011	אהוד קוטיק	וועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב		13 ל"ר	ל"ר	03/11/2011	אהוד קוטיק	וועדה מחוזית	
	מחייב	1:250	ל"ר	1	03/11/2011	אהוד קוטיק	וועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על השתויטים.

*מחייב לעניין: מסי' נח"ד מירב, גובה הבנין ומסי' הקומות, קוי הבנין והיקפי הבנייה

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

[illegible]

יזם בפועל 1.8.2

[illegible]

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	153-25335484		02-5335484	רח'ו' הבעש"ט 14 קריית יערים (טלז' סטון)			306668989	ד"ר דובורלסקי		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ראשית מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
kotick75@zaha.v.net.il	02-5332325		02-5335443	חדודר 75 מנשרת			05696	091359-0	אהוד קוטין	אדריכל	עורד ראשי
meimad@m-eimad-sur.co.il	02-6522596		02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 ירושלים			502		ראובן אלסטר	מודד מוסמד	מודד

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**

הרחבת דיור בקומת המרתף ובקומה הראשונה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד מ"אזור מגורים 1" ל"אזור מגורים א".
2. קביעת בינוי עבור הרחבת דיור בקומה ראשונה.
3. תוספת שטחי בנייה: עיקרי – 101.78 מ"ר.
4. קביעת שטחי בנייה מרביים: עיקרי – 282.37 מ"ר, שירות – 50.00 מ"ר, סה"כ – 332.37.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.502 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	180.59	+ 101.78	282.37		בהתאם להיתר
	מס' יח"ד	1	0	1		

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			עלים לשימור		תאי שטח	יעוד
			01		01	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		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	502	איזור מגורים א'		100	502	איזור מגורים 25%-30%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות

א.	פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב.	תנאים להיתר בניה: 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקו"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אטימת כל תוספת הבנייה בקומת המרתף, שנעשתה מעבר למאושר בהיתר.
ג.	עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותת כדוגמת הקירות הקיימים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. בגג הרעפים ישולבו רעפים מאותו סוג, גוון וצורה כדוגמת הקיים.
ד.	רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ה.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור: 1. 10 העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
ו.	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ז.	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.
ח.	בתכניות הכוללות חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ט.	קולטי שמש על הגג: בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
י. חלחול מי נגר	
ייוותרו לפחות 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).	
יא. סטייה ניכרת	
1. 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. 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. 3. 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.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד	צפיפות (יחיד/ליוו נטו)	תכנית משטח תא השטח (מסומן במתכנית)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שירות	שטחי בניה עיקרי						שטחי בניה עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	קובע	קובע	קובע	
מגורים	01	502	282.37	50.00	332.37	66.21	1	1		733.80=+7.80	2	1 (מתרן)	4.00	3.00	3.00	4.00

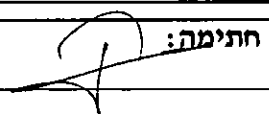
6. ביצוע התוכנית**6.1 שלבי ביצוע**

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

6.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

7. חתימות

מגיש התוכנית	שם: דן דובולסקי	חתימה: 17081213	תאריך: 7.11.2011
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 306668989
עורך התוכנית	שם: אהוד קוטיק	חתימה: 	תאריך: 7.11.2011
	תאגיד:		מספר תאגיד: 091359-0
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: דן דובולסקי	חתימה: 17081213	תאריך: 7.11.2011
	תאגיד:		מספר תאגיד: 306668989
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

אדריכל אהוד קוטיק
אדריכלות ובינוי - ערים
רשיון אדריכל מסי' 05696