

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/ 12774

תוספת בניה ברחוב גורדון 4, קרית יובל

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תוכנית לתוספת מחסנים בקומת המרתף, והרחבת יחידות דיור קיימות במבנה.
התוספת תתבצע תוך שמירה על אופי הבניין כך שתתאים לחזית הבניין.
הבנייה הינה על רכוש פרטי.
התכנית המאושרת היא 62.
המבקש היינו בעל יחידת הדיור המבקשת הרחבה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית תוספת בניה ברח' גורדון 4, קרית יובל

מספר התוכנית 12774/מק

1.2 שטח התוכנית 1.568 ד'

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 21.11.11

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התכנית סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מקומית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק 62 א(א) סעיפים קטנים 12 ו-9, 62 א(ג)

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 216876 קואורדינטה X
630511 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונה: קרית יובל רחוב גורדון 4
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים שכונה קרית יובל רחוב גורדון 4 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30408	מוסדר	חלק מהגוש	139	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי/כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.ג. 687	16.07.1959 "תמוז התש"ט

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אבירם נוטבול אדריכל, זום אדריכלים	21.11.11	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	אבירם נוטבול אדריכל, זום אדריכלים	21.11.11	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	אבירם נוטבול אדריכל, זום אדריכלים	21.11.11	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח * (נספח מס' 1)

* מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים: מס' יחיד מרבץ, גובה הבניה המרבץ, מס' קומות מרבץ, שטחי בניה מרבץ, קווי בניין מרביים.

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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				רחוב גורדון 4, ירושלים	ל"ר	ל"ר	6393648	טוויל אליהו	ל"ר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	יזם בפועל
									ל"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
				רחוב גורדון 4, ירושלים	ל"ר		קרן קיימת לישראל		בעלים חוכרים
						028541191	ישעיהו אלונה חנה		
						2606327	כפיר שי		
						0168107	כפיר צילה		
						5485751	גל דפנה		
							עמרי ציון		
							עמרי ורדה		
							אמר יוסף		
							אמר אסתר		
							נעמד משאלי רונית		
							דיל אסתר		
						67339	רענן נועם		
						025699521	רענן רחל		
						038612537	זמל ערן		
						034203489	זמל איילמה ויקי		
						037145620	נתיב שלמה סיני		
						027423557	נתיב אור ויקי		
						25422650	תבור ארי		
						6893631	טיברמן לורי		
						068612159	קמרט עליזה		
						31463	טוויל עופר		
						032405805	טוויל אורלי		
						032285751			

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	איווה דני מרגוליס טוכהנגלר אורנה טוויל אליהו טוויל שרה הרשי נתן יעקב הר-זהב אביעזר	חוכרים
jkamil@013.net	02- 5667103 שלוחה 6	-	02- 5667103	רח' הרב הרצוג מס' 55, ירושלים	זום אדריכלות	00109290	028145910	אבירם בוטול	אדריכל		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
jkamil@013.net	02- 5667103 שלוחה 6	-	02- 5667103	רח' הרב הרצוג מס' 55, ירושלים	זום אדריכלות	00109290	028145910	אבירם בוטול	אדריכל	

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מורד
murch@bezeqint.net	-	-	077- 9630239	רח' העצמאות 16/36, אשדוד	רשות ל"ר	929		מורטוב אלכס	מתנדב ומודד מוסמך	

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
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים
וועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים

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

הרחבות יח"ד קיימות בהתאם לסעיף 62 א (א-12) לחוק ותוספת מחסנים מכח סעיף 62 א(א-9) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א ו-ב, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי, ולקיים בשטח.
 - קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת מרתף בהתאם לנספח הבינוי, ולקיים בשטח.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת תוספות הבניה בשטח וקביעתם ל- 2271.44 מ"ר (מתוכם 1783.79 מ"ר שטחים עיקריים ו- 487.65 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-3 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 בנייה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.568

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר בתכנית	1783.79	-	+596.22	1187.57	מ"ר	מגורים
מתאר 62 75% לפי מגורים 1.	18	18	0	18	מס' יח"ד	

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1

עץ לשימור ועקירה	תאי שטח	יעוד
1	1	מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	1568	אזור מגורים ב'	100%	1568	אזור מגורים 1
100%	1568	סה"כ	100%	1568	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס +0.00), בקומה א' (מפלס +2.90), ובקומה ב' (מפלס +5.80), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.
- תותר תוספת מחסנים בקומת מרתף (מפלס -2.70) בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.
- ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 18 יחידות דיור.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. תוספת יח"ד וכן פיצול יחידת דיור לשם יצירת יח"ד חדשות יהווה סטייה ניכרת.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה 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.
- ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ט. מודגש בזאת כי בעת הבניה אסורה התארגנות ומעבר לשטח נשוא התכנית דרך הגן הציבורי הנמצא ממערבית לשטח.

י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 - העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
 - ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת ערבות בנקאית, ממגיש הבקשה להיתר, בגובה של 10,000 ש"ח לאגף לשיפור פני העיר המבטיחה שיקום ותיקון נזקים במידה ויגרמו לשצ"פ ולדרך הגובלים בתכנית כתוצאה מהבנייה המוצעת בתכנית זו.
5. ראה סעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (העתקת מתקנים על הגג), 4.1.2 יא' (חניה), 4.1.2 יג' (עצים לשימור/עקירה).
6. תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א.
8. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת חו"ד קונסטרוקטור וישום המלצותיו.

יא. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

י"ב. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

י"ג. עצים לשימור/עקירה:

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.
באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.
3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל.
4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן.

י"ד. גריסת פסולת בנייה ופינויה:

- באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה 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.

ט"ו. היטל השבחה:

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

ט"ז. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

- במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.
לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבני במירב האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי 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 מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית


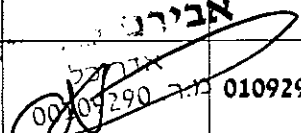
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה.
		הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
24/11/11			6393648	טוויל אליהו	מגיש התכנית	
				קרן קיימת לפיתוח	בעלי עניין קרקע	
			028541191 2606327 0168107 5485751	ישעיהו אלונה חנה כפיר שי כפיר צילה גל דפנה עמרי ציון עמרי ורדה	חוכרים	
			059149336 059814731 55561773 67339	אמור יוסף אמור אסתר נעמוד משאלי אונית דיל אסתר		
			025699521 038612537 034203489 037145620 027423557 25422650 6893631 068612159 31463 032405805 032285751	רענן נועם רענן רחל זמל ערן זמל איילה ויקי נתיב שלמה סיני נתיב אור ויקי תבור ארי טיברמן לורי קמרט עליוזה טוויל עופר טוויל אורלי		
			027389001 (דרכון) 5399127 6393648 6174394 200070100 5406713	איווה דני מרגוליס טוכהנגלר אורנה טוויל אליהו טוויל שרה הרשי נתן יעקב הר-זהב אביעזר		
27/11/11		אבירן מ.ר. 0109290	28053619	זום אדריכלות אבירים בוטבול		עורך התכנית