

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/564

שם תוכנית: בית מגורים, קריית יערים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית המליטה ביום: <u>5.7.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>בגורן</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

שני המגרשים ממקומים בקריית יערים ברחוב גורדון. שטח התכנית כ- 1.0 דונם, כולל 2 מגרשים (גוש 29536 חלקות 122-123) - שניהם פנויים מבנוי.

התכנית המוגשת מציעה שינוי יעוד ממגורים 30% למגורים ב' והעלאת אחוזי הבניה בהתאם. מספר יחידות הדיור (2) ואחוזי הבניה הקיימים אל מול עלויות הפיתוח הגבוהות של מגרשים הובילו לאי מימוש הבניה בשל אי כדאיות כלכלית.

התכנית מציעה 8 יח"ד בשני בנייני מגורים עם מרתף חניה משותף, תוך שמירה על קו בניין של 6.0 מ' בין הבניינים. מספר הקומות הינו 3 קומות מעל כניסה קובעת, ופתרון החניה הנו תת קרקעי בתחום המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	209,800
		קואורדינטה Y	634,600
1.5.2	תיאור מקום	שכונת מגורים בקריית יערים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית קריית יערים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	<ul style="list-style-type: none"> חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים קריית יערים גורדון

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	122,123	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
29536	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
04.07.1983	3067	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית מי/232-א/ ממשיכות לחול.	• שינוי	מי/232 א'
06.02.1979	2521	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית מי/232 ממשיכות לחול.	• שינוי	מי 232
02.04.1970	1614	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית מי/106 ממשיכות לחול.	• שינוי	מי/106

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אד' ליאת איינהורן	31.07.2012	1		1:100	מנחה	נספח מס' 1 - בינוי
	ועדה מחוזית	אד' ליאת איינהורן	31.07.2012		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אד' ליאת איינהורן	31.07.2012	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אייל קראוס	31.07.2012	1		1:250	מנחה	נספח מס' 2 - תנועה ותניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-6522257	052-3501110	02-6520215	רח שאולזון 52, ירושלים				מספר זהות דרכון EI766091 (ישן) 143232	יצחק גלצר	

1.8.2 יזם בפועל – ל.ר.

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים / חוכר
	02-6522257	052-3501110	02-6520215	רח שאולזון 52, ירושלים				מספר זהות דרכון EI766091 (ישן) 143232	יצחק גלצר		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מודד
lecaip@gmail.com	03-6471135	0547780207	03-6471135	מבצע קדש 8 ת"א			00111408	מספר זהות 15192669	ליאת איינהורן	אדרי	
	02-5854878		02-5858538	חיים פזנר 23/5 ים			827	מספר זהות אברהם ארנסטר			

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**

הקמת מבנה מגורים אחד על שתי חלקות, עם פתרון חניה כולל עבור 8 יחידות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 30% למגורים ב'.
2. תוספת 6 יחיד, סה"כ 8 יחיד.
3. בניית 2 בנייני מגורים חדשים עם מרתף חניה משותף.
4. קביעת מספר קומות על 3 קומות מעל כניסה קובעת + 2 קומות מתחת לכניסה קובעת.
5. תוספת זכויות בהיקף 3,225 מ"ר (כולל שטחי חניה תת קרקעיים). סה"כ היקף בניה בתחום התכנית: 1,700 מ"ר עיקרי, 375 מ"ר שירות + 950 מ"ר שירות לחניה.
6. קביעת קווי בניין, כאמור.
7. קביעת מפלסי כניסה.
8. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
9. קביעת הוראות לשימור ועקירת עצים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.005
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,700	+1,398	302 מ"ר	מ"ר	מגורים
		8	+6	2	מס' יחיד	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
ג.	ח. כושר ובריכה
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי: 1. הבניין יחופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. גגות – יחופו ברעפים. 3. התקנת צנרת גלויה מכל סוג אסורה. 4. חדרי גז ואשפה ישולבו בתכנית הבניין והפיתוח.
ב.	קולטי שמש על הגג: בגגות משופעים יוצבו וישולבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג. הדוודים יוסתרו בחלל הגג.
ג.	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.
ד.	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 בקני"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.
ה.	סטיה ניכרת 1. קו בניין עילי כמסומן בתשריט הינו מחייב עבור מבני המגורים, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. שטחי החניה התת קרקעיים הנם משותפים לכלל דיירי שטח התכנית. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו.	גמישות 1. יותר שינויי של עד 1.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1. 2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.
ז.	חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה

<p>החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. 3. תכסית חניון תת קרקעי עד 80%.</p>		
<p>1. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח, בה יתוארו הסדרי הניקוז, החניה, שער, גדרות, דירוג קירות (באם ידרש), מיקום מתקני תברואה, פילרים, צוברי/מכלי גז, חדרי אשפה וכיו"ב. 2. על גבול המגרש תחול חובת בניית גדר אבן טבעית. 3. גובה הגדר בין המגרשים לא יעלה על 2.50 מ'. 4. מתקן/ח.אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב הגדר לפי הנחיות הרשות המקומית.</p>	<p>הוראות פיתוח</p>	<p>ח.</p>
<p>1. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכת השחיה סעיפים 1-12. 2. המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר. 3. בבריכה יותקן צינוד למיחזור מים (רה-צירקולציה), פירוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות. 4. בין מערכת צינורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה. 5. לא יהיו חיבורים מוצלבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה. 6. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן מונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי. 7. תנאי להיתר בנייה מתן פתרון לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות. 8. יידרש חיבור למערכת הניקוז בכדי להבטיח מניעת סחף. 9. סביב הבריכה יהיה משטח מונע החלקה.</p>	<p>בריכת שחיה הוראות תברואה</p>	<p>ט.</p>
<p>1. הבריכה תשתמש לצרכים פרטיים בלבד. 2. שטח חדר המכונות לבריכה אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה יהיה בשטח של עד 5 מ"ר. 3. עומקה מקסימלי של הבריכה יהיה 2.00 מ' 4. נפח הבריכה לא יעלה על 150 מ"ק. 5. רעש – רמת הרעש המקסימלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש המקובלים בתקנות. 6. מבקש ההיתר יחוייב בהקמת גדר במקביל לבריכה, מחומרים עמידים ובעיצוב נאות.</p>	<p>בריכת שחיה הוראות בינוי</p>	<p>י.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמיפות ליום (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר	מס' תא שטח	יעוד			
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מספר קומות						מסל מותחת	מסל למפלס הבנייה				מסל הקובעות	מסל הקובעות	מסל הקובעות
כמפורט בתשריט			2	3	+11.40	55%	8	8	312%	3225	325	530 חניה 200	250	970	1005	001	מגורים ב

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, כולל מרחבים מוגנים ושטחי חניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1. חלחול מי נגר ייותרו לפחות 20% 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). תכנון המגרש לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
<p>6.2. רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
<p>6.3. היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<p>6.4. טיפול בעצים בוגרים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור מהמחלקת לשיפור פני העיר. 4. תנאי לקבלת היתר בניה יהא הגשת תשריט המציג את מיקום נטיעות עצים חליפים לעצים המסומנים לעקירה. זאת על פי מפתח של 2 שתילים לכל עץ שנכרת.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	הקמת מבנה דרום מערבי.	
ב	הקמת מבנה צפון מזרחי.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יצחק גלצר	חתימה:	תאריך: 28.8.2011
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדרי' ליאת איינהורן	חתימה: ליאת איינהורן	תאריך: 03.09.2012
	תאגיד:	אדריכלות ופיקוי ערים מ.ר. 111408	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק גלצר	חתימה:	תאריך: 28.8.2011
	תאגיד:		מספר תאגיד: