

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/676

שם תוכנית: גורדון 114 – תוספת יחידות דיור

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: הראל

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25.6.18</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>איתן גל</u> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

	התכנית מאחדת 3 מגרשים, שנקבעו בתכנית מי/232, ומחלקת אותם לשני תאי שטח. בעבר הוגשה תכנית נקודתית מי/636, שהציעה לחלק את המגרש לשתי חלקות, במטרה לאפשר 2 יחידות דיור גדולות יותר, אך בפועל תכנית זו לא התקדמה לכדי מתן תוקף. כיום ניתן לבנות בתחום התכנית 3 יחידות דיור. בגלל גודל המגרש ותנאי השטח שלו, המאפשרים גישה משני רחובות שונים, מציעה התכנית חלוקה לשני תאי שטח, בעלי שני מבנים בכל אחד, 2 מבנים בכל מפלס רחוב, כדי לנצל את שיפוע ועומק המגרש בצורה יעילה. במצב הקיים אין כל בנייה בשטח.
--	--

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית גורדון 114 – הקמת 4 מבנים דו משפחתיים

מספר התוכנית הל/676

1.2 שטח התוכנית 1,607 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 26/07/2013

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 איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הראל
		קואורדינטה X	209850
		קואורדינטה Y	634575
1.5.2	תיאור מקום	רחוב גורדון 114 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	114

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	127-129	-

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/636	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית מ/636	3590	1/11/1988
מ/232א	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית מ/232א	3067	28/6/1984

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספח בינוי	מחייב חלקית*	1: 100	ל"ר	1	26/07/2013	אילן אפרת		
נספח חישוב שטחים	מנחה	1: 200	ל"ר	1	26/07/2013	אילן אפרת		
תשריט איחוד וחלוקה	מחייב	1: 250	ל"ר	1	26/07/2013	אילן אפרת		
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	13	ל"ר	26/07/2013	אילן אפרת		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	ל"ר	1	26/07/2013	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.

* נספח הבינוי מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה מבנה, קווי בניין, שטחי בנייה, מס' קומות

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	שלמה קייקוב	5205062	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בן גוריון 1 רמת גן אצל עו"ד עינת נוימרק	03-5775640	-	03-5775644	-	
	דניאל שרף	5418955	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בן גוריון 1 רמת גן אצל עו"ד עינת נוימרק	03-5775640	-	03-5775644	-	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	שלמה קייקוב	5205062	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בן גוריון 1 רמת גן אצל עו"ד עינת נוימרק	03-5775640	-	03-5775644	-
	דניאל שרף	5418955	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בן גוריון 1 רמת גן אצל עו"ד עינת נוימרק	03-5775640	-	03-5775644	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	שלמה קייקוב	5205062	לי"ר	לי"ר	בן גוריון 1 רמת גן אצל עו"ד עינת נוימרק	03-5775640	-	03-5775644	-
בעלים	לי"ר	דניאל שרף	5418955	לי"ר	לי"ר	בן גוריון 1 רמת גן אצל עו"ד עינת נוימרק	03-5775640	-	03-5775644	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	אילן אפרת	505941	00008176	לי"ר	לי"ר	רח' יהודה 14 ים	026734030		026718199	Arc.efrat@gmail.com
מודד	מודד מוסמך	אברהם ארנסטר	017199621	827	לי"ר	לי"ר	השישה עשר 47 פסגת זאב ירושלים		052-2603327		ernstmed@netvision.net.il

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**

איחוד וחלוקה חדשה.
הקמת ארבעה מבנים על החלקה .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד שלש חלקות והפיכתן לשני תאי שטח.
- ב. קביעת הוראות בינוי להקמת 4 מבנים על החלקה.
- ג. קביעת שטחי בנייה בהיקף של 2,635 מ"ר בסה"כ, מהם 1,820 מ"ר שטחים עיקריים ובנוסף שטחי שירות בסך 735 מ"ר.
- ד. קביעת מס' הקומות ל-3 קומות מעל קומת מרתף תת-קרקעית.
- ה. קביעת קווי בניין לבנייה כאמור במסמכי התכנית.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ז. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור/העתקה/עקירה
- ח. קביעת הוראות לשלבי ביצוע
- ט. קביעת הוראות בדבר חנייה תת קרקעית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.607
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	578	1,242 +	1,820		מאושר ע"פ מי/232א
	מס' יחיד	3	9+	12		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 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 ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,607	אזור מגורים ב'		100	1,607	אזור מגורים ב'
100	1,607	סה"כ		100	1,607	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים, משפחתונים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א.	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 עד 4 מבנים, הכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. ב. אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע: 105% משטח המגרש.
ג.	תנאים לקבלת היתר בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"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 בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
ה.	חנייה א. מספר מקומות החנייה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. ב. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
ו.	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.
ז.	רשות העתיקות על פי חוק עתיקות, התשלי"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.
ח.	חפירה תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ט.	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. במבנים עם גגות רעפים יוצבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
י.	מרווחי בניה קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט.
יא.	מרתפים תותר הקמת מרתפים לשימושים עיקריים ו/או חנייה ומחסנים.

יב.	מתקנים טכניים	ימוקמו בעליית הגג ובמרתף.
יג.	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישת ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
יד.	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.
טו.	חלחול מי נגר	א. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. ב. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. ג. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות*		קווי בגין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי לרחוב גורדון	ציד-י מזרחי	ציד-י מערבי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	100	1606.6	1,680	80	140	735	2,635	12	7.47	50%	(י')	2+ קומת גג	1	4.0	2.7	2.7	4.0

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

* במבנה התחתון-דרומי (בחזית לרח' הגר"א) גובה $0.00 = 731.00$. גובה המבנה יהיה $10.30 = 741.30$.

במבנה העליון-צפוני (בחזית לרח' גורדון) גובה $0.00 = 740.00$. גובה המבנה יהיה $10.50 = 750.50$.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותה בקשה במקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 איחוד וחלוקה

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
 ב. מייד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.
 ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועבו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3 חלוקה ורישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.
 ג. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור תשריט חלוקה על ידי הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבנייה תבוצע בשלבים, כל מבנה בהינף אחד. תותר הוצאת היתר בנייה לכל מבנה בנפרד, או לכולם ביחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שלמה קייקוב תאגיד:	חתימה:	תאריך: 4/8/13 מספר ת"ז: 5205062
מגיש התכנית	שם: דניאל שרף תאגיד:	חתימה:	תאריך: 4/8/13 מספר ת"ז: 5418955

עורך התוכנית	שם: אילן אפרת תאגיד:	חתימה: אילן אפרת - אדריכל מ.ר. 8176	תאריך: 29.7.13 מספר ת"ז: 505941
-----------------	----------------------------	---	--

יזם בפועל	שם: שלמה קייקוב תאגיד:	חתימה:	תאריך: 4/8/13 מספר ת"ז: 5205062
יזם בפועל	שם: דניאל שרף תאגיד:	חתימה:	תאריך: 4/8/13 מספר ת"ז: 5418955

בעל עניין בקרקע	שם: שלמה קייקוב תאגיד:	חתימה:	תאריך: 4/8/13 מספר ת"ז: 5205062
בעל עניין בקרקע	שם: דניאל שרף תאגיד:	חתימה:	תאריך: 4/8/13 מספר ת"ז: 5418955