

1013849

תכנית מס': 151-0065656 - שם התכנית: שינוי קווי בניין במגרש 301, גבעת יערים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0065656

שינוי קווי בניין במגרש 301, גבעת יערים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית א"ת אג"מ אישור תכנית מס' 151-0065656 מועדת המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיעור של 26% תחום 27.11.13 אשרת אג"מ עדת ד"ס התניה יו"ר הועדה</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר את החריגה בקווי הבנייה כתוצאה מטעות בהעמדת הבית. כמו כן, עקב הפרשי הגובה בפיתוח נוצר חלל מתחת לחנייה. התכנית מבקשת להסדיר שטח זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי קווי בניין במגרש 301, גבעת יערים

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית
------------------------	-----------

מספר התכנית 151-0065656

שטח התכנית 0.514 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

מהדורות	שלב
---------	-----

תכנית מפורטת

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

208104 קואורדינאטה X

632550 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** ישוב גבעת יערים, מגרש 301, רחוב ענבל.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	ענבל	גבעת יערים

שכונה גבעת יערים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29848	מוסדר	חלק	44	27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מ/ 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	2578	284	15/11/1979

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		ההוראות בתכנית מס' מ/200 ממשיכות לחול.			
מ/במ/ 660	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' מ/במ/ 660 ממשיכות לחול.	4162	644	11/1993



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעמי רומן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נעמי רומן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	30/06/2013	רומן נעמי		30/06/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	30/06/1912	רומן נעמי		30/06/2013		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יפתח בן דוד			גבעת יערים	ענבל	17	02-5700051	02-5700051	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יפתח בן דוד			גבעת יערים	ענבל	17	02-5700051	02-5700051	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318888	

תקנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמי רומן	27889		מבשרת ציון	חצב	14	02-5341923	077-4003414	noemi@nrom an.co.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538	02-5854878	

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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**

שינוי בקווי בניין, הוראות בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי בקווי בניין, עפ"י המסומן בתשריט בקו מקוטע אדום.

2. שינוי בהוראות הבנייה.

3. הוספת מחסן בגבול המגרש מתחת לחנייה, ללא תוספת בזכויות הבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.514

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי (יחיד)
	מתאר	מפורט				
		514		514	יחיד	מגורים (יחיד)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	מגורים ב'
	514	100	
סה"כ	514	100	

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מגורים א'
	514.2	100	
סה"כ	514.2	100	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכנית מ/במ/660 ביעוד "איזור מגורים ב"י".	
הוראות	4.1.2
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>עפ"י תכנית מ/במ/660 ביעוד "איזור מגורים ב"י", למעט ההוראות הבאות:</p> <p>1. השטח של המחסן התת-קרקעי הינו חלק מזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית מ/במ/660.</p> <p>2. השטח הנוצר מתחת למרפסת הפתוחה שבצד הדרומי לא יחושב כחלק משטחי הבנייה. השטח מהווה קומה מפולשת בלבד ולא ירוצף.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט נושא קווי הבניין, שהוא מחייב. לגבי מס' יח"ד, מס' קומות ושטחי בנייה מרביים, חלות הוראות תכנית מ/במ/660.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

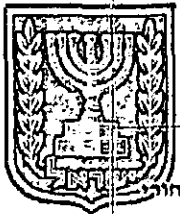


תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**



אחוזי תכנון זמין  
הדפסה 18

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"י	תכנית % מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידו- ימני צידו- שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת 2	(2) 8.5	2	1		40	סה"כ שטחי בניה 200	שרות (1) 30	עיקרי	שרות	עיקרי 170	500	44	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)		מגורים א'
	44	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) מחסן.

(2) וכמפורט בנספח הבינוי.

(3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בינוי**



תכנון זמין  
הדפסה 18

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים  
הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

**6.2 חניה**

א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.  
ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.  
ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

**6.3 קולטי שמש על הגג**

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.  
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6.4 תשתיות**

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הפרוכים בהם. למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

**6.5 כתב שיפוי**

מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה.

**6.6 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

**7. ביצוע התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	אישור התכנית.

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18


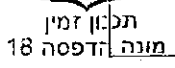

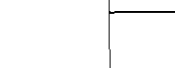


תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 18	שם: לפתח בן דוד שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:	חתימה:	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 18	שם: לפתח בן דוד שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:	חתימה:	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 18	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 18	שם: נעמי רומן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	חתימה:	חתימה:	חתימה:

נעמי רומן  
 אדריכלים  
 מ.ר. 27889



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 18

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חתומה לצרכי תכנון רלבנטי. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל עניין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקצה השטח והוא עמנו חסכם מתאים בנינו. ואין חתימתנו זו באה במקום חסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועמ"י כל דין. למען הסר ספק נוצח בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו חסכם בני. חסכה וכלול בתכנית: אין כחתימתנו על התכנית חכרה או

09-02-2014

חודאח מלעם חסכם כאמור ואנו זכותינו לבטל בגלל חסכה-י. מן שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח חסכם כאמור ועמ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית

**ענת ישראלי - ס/מתכנתת**  
 רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 18