

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
1000253379-1

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0119347

הרחבות דיור ברחוב גורדון 46-56, קריית יערים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי הראל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום _____ להפקיד את התכנית

תאריך _____
יו"ר הועדה המחוזית _____

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים
04-2016
3 ת 3

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספות בנייה לשש דירות המגורים הקיימות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות דיור ברחוב גורדון 46-56, קריית יערים
		מספר התכנית	152-0119347
1.2	שטח התכנית		0.539 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל

קואורדינאטה X 210062

קואורדינאטה Y 634706

1.5.2 תיאור מקום שכונת טלז-סטון, רח' גורדון, מס' 46-56.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית יערים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית יערים	גורדון	46	

שכונה קריית יערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29536	מוסדר	חלק	227	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/10/1992	100	4048	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' מי/135/א'.	ביטול	מי/135/א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך עריכה	עורך המסמך	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מוצע			לאה הופמן	1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	מחייב לגבי קווי בניין, גובה ומס' קומות והריסה	31/01/2016	13/10/2015	לאה הופמן	1	1:100	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		23/11/2015	23/11/2015	לאה הופמן	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	כית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	02-5337181	02-5337181	50	גורדון	50	גורדון	קרית יערים			שירה חול	פרטי	
	02-5334759	02-5334759	52	גורדון	52	גורדון	קרית יערים			ראובן זאלק	פרטי	
	02-5342572	02-5342572	48	גורדון	48	גורדון	קרית יערים			שפטיהו סגל	פרטי	
	054-6808911	054-6808911	46	גורדון	46	גורדון	קרית יערים			שלמה פטמן	פרטי	
	02-6518254	02-6518254	56	גורדון	56	גורדון	קרית יערים			טויבא פריד	פרטי	
	052-7657278	052-7657278	54	גורדון	54	גורדון	קרית יערים			דוד שונמאכר	פרטי	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	כית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-5337181	02-5337181	50	גורדון	50	גורדון	קרית יערים			שירה חול	יזם בפועל
	02-5334759	02-5334759	52	גורדון	52	גורדון	קרית יערים			ראובן זאלק	יזם בפועל
	02-5342572	02-5342572	48	גורדון	48	גורדון	קרית יערים			שפטיהו סגל	יזם בפועל
	054-6808911	054-6808911	46	גורדון	46	גורדון	קרית יערים			שלמה פטמן	יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-6518254	02-6518254	56	גורדון	קרית יערים			טויבא פריד	זים בפועל
	052-7657278	052-7657278	54	גורדון	קרית יערים			דוד שונמאכר	זים בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-6540677	02-6540677	1	בן יהודה	ירושלים	החברה לרכישת חלקות בחרי יהודה			בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
lyhofman@zahav.net.il	03-5479968	03-5479968	8	החרש	רמת השרון		27687	לאה הופמן	עורך ראשי	
	02-5370233	02-5816642	10	מקוה ישראל	ירושלים		322	יעקב סומך	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הרחבת יחידות דיור קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ג.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם.
- ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ד. קביעת שטחי בניה.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					0.539	
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט	למצב המאושר *	מאושרי		
		6		6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		895.29	+220.93	674.36	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 ג'	1
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	539	100
סה"כ	539	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	536.82	100
סה"כ	536.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים .
4.1.2	הוראות
א	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבינוי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב - מיועד להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מחייבים - צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. מספר הקומות המרבי יהיה 3 קומות מעל הכניסה ומעל קומת המרתף, כמפורט בנספח הבינוי וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3. גובה הבניה המרבי יהיה +9.70 (גבה אבסולוטי 750.52) כמפורט בנספח הבינוי וכל סטיה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 4. אי הריסת הבינוי החורג מקווי הבניין המותרים כמסומן בתשריט התכנית ובנספח הבינוי יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה לשם הרחבת הדירות הקיימות כמפורט להלן: תותרנה תוספות בנייה בכל קומות הבניין (מפלסים -3.00, +0.00, +3.00, +6.00) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). 2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 3. הגגות החדשים יהיו גגות רעפים בתאום עם הבינוי הקיים, מוצעת תוספת בניה בחלל גג הרעפים.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לבצע גריסה של פסולת בנין באתר הבניה. יש לפנות את פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	קווי בנין

מגורים ג'	4.1
קווי הבניין הינם כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת חריגות הבניה בפועל. 2. אישור התכנון והעיצוב האדריכלי על ידי מהנדס הוועדה או מי מטעמו.</p>	ז
<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 2. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו.</p>	ח
<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	ט

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

אחוזי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מרחב שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לקניסה	מעל הקניסה					שטח בניה כ"כ	שטח עיקרי	שטח שירות				
(2)	(2)	(2)	1	3	(1) 9.69	6	73	186.62	1001.79	54.1	223.33	52.4	671.96	536.82	מגורים ג'

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

קו בנין (מטר)	יעוד
קדמי	
(2)	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) $750.51 = +9.69$

$.750.12 = +9.30$

(2) לא יותר כינוי החורג מקו בנין 3 מ'.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

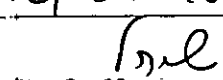
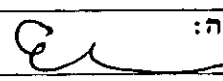

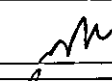
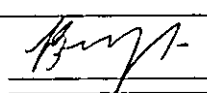

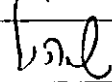
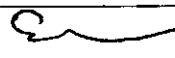


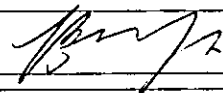
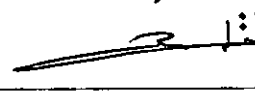
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי בצוע	חלק מהבניה מבוצע, תוספת בניה - לבצוע בשלבים

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מתאריך אישור תכנית זו.

8. חתימות

תאריך: 12/1/16	סוג:	שם: שירה הול	מגיש התכנית
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 12/3/16	סוג:	שם: ראובן זאלק	מגיש התכנית
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 12/3/16	סוג:	שם: שפטיהו סגל	מגיש התכנית
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 12.3.16	סוג:	שם: שלמה פטמן	מגיש התכנית
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 12/1/16	סוג:	שם: טויבא פריד	מגיש התכנית
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 12/1/16	סוג:	שם: דוד שונמאכר	מגיש התכנית
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 12/1/16	סוג:	שם: שירה הול	יזם
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 12/3/16	סוג:	שם: ראובן זאלק	יזם
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 12/3/16	סוג:	שם: שפטיהו סגל	יזם
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 12.3.16	סוג:	שם: שלמה פטמן	יזם
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 12 במרץ 2016	סוג:	שם: טויבא פריד	יזם
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 12/3/16	סוג:	שם: דוד שונמאכר	יזם
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: החברה לרכישת חלקות בהרי יהודה 510413701	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 16
עורך התכנית	שם: לאה הופמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 5/4/16

תאריך למכירת חלקות
בד"י יתודה בע"מ

הדריכלית ומתכננת ע"ר
רח' תחש 8, רמת השרון
טל: 03-5479968