

1000318575-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0233866

גורדון 3 - תוספת יחידות דיור

ירושלים

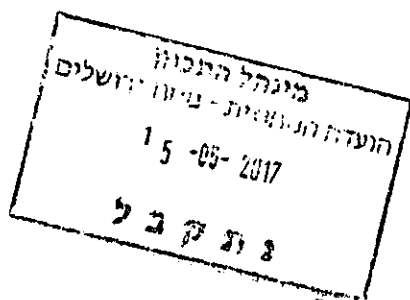
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



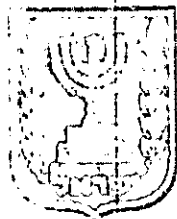
מינהל התכנון - מחוז ירושלים	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	31.10.16
לאשר את התכנית	
☐	התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐	התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

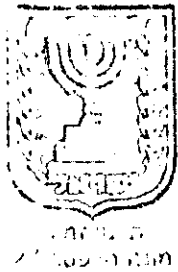
דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה יחידות דיור לחלקה שנקבעה בתכנית מ/ 232 / א, כך שבמקום יחידת דיור אחת למגרש, יותר להקים 3 יחידות, ושטחי הבנייה המותרים יגדלו בהתאם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0233866

1.2 שטח התכנית 0.502 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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
קואורדינטה X 209918
קואורדינטה Y 634541

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית יערים - חלק מתחום הרשות: קרית יערים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית יערים	גורדון	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29536	מוסדר	חלק	133	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מח/ 232	86
מח/ 232 א	86

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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/ 232	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מ/232	6662	190	16/09/2013
מ/ 232 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מ/232 / א	3067	2741	28/06/1984

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבירם בוטבול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אבירם בוטבול		תשריט מצב מוצע	לא
כינוי	מנחה	1:100	2	08/03/2017	אבירם בוטבול	08/03/2017	נספח מס' 1: מחייב לעניין קווי בנין, גובה בנין ומס' קומות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	30/12/2016	אבירם בוטבול	30/12/2016		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה יורקוביץ			קרית יערים	הרב בלך	52	054-6428821		mesh101@walla.com
	פרטי	יובל נאור			הר אדר	הגיא	22	057-7253695	057-7253695	yuvain@minrav.co.il
	פרטי	רועי מנדל שקד			הר אדר	הגיא	159	054-2019999	02-5335997	roy@artnov a.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה יורקוביץ			קרית יערים	הרב בלך	52	054-6428821		mesh101@walla.co m
פרטי	יובל נאור			הר אדר	הגיא	22	057-7253695	057-7253695	yuvain@minrav.co.i l
פרטי	רועי מנדל שקד			הר אדר	הגיא	159	054-2019999	02-5335997	roy@artnova.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	משה יורקוביץ			קרית יערים	הרב בלך	52	054-6428821		mesh101@walla.co m
בעלים	יובל נאור			הר אדר	הגיא	22	057-7253695	057-7253695	yuvain@minrav.co. il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
roy@artnova.co.il	02-5335997	054-2019999	159	הגיא	הר אדר			רועי מנדל שקד	בעלים

1.8.4 עורך החכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
avirambotbol@gmail.com		054-5712018	74	קול משה (1)	ירושלים		109290	אבירם בוטבול	עורך ראשי	אדריכל
michael.m6@gmail.com		02-5799507	82	הכרמים	מבשרת ציון		44968 ה	מיכאל מיכאל	מתכנן	
omar132@bezeqint.net	04-6412694	04-6412694		(2)	טורעאן		1096	עומר עדוי	מודד	מוסמך

(1) כתובת: ייטון בשלב מאוחר יותר.

(2) כתובת: ת.ד. 1768.

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

תוספת יחידות דיור ושטחי בנייה ושינוי ייעוד הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 2 יחידות דיור.

ב. קביעת שטחי הבנייה ל- 909 מ"ר בסה"כ.

ג. קביעת מסי הקומות ל- 3 קומות.

ד. קביעת הוראות בנייה

ה. שינוי כל קווי הבניין ל- 3 מ'.

ו. שינוי יעוד ממגורים 25-30 למגורים ב'.

ז. קביעת תנאים למתן חיתרי בניה.

ח. קביעת הוראות לסטייה ניכרת.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.502

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+2	3		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	150.6	+449.4	600		

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 ב'	133



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 25%-30%	502.29	100
סה"כ	502.29	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	502.29	100
סה"כ	502.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר הקמת מבנה אחד ובו 3 יחידות דיור, הכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. ב. אחוזי הבנייה מירביים מעל הקרקע: 150% משטח המגרש. ג. לא תותר קומת חנייה מפולשת או קומת עמודים כלפי הרחוב הראשי.
ב	מרתפים תותר הקמת מרתפים לשימושים עיקריים ו/או חנייה ומחסנים.
ג	חניה א. מספר מקומות החנייה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה. ב. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. פתרון חניה באמצעות מתקן חניה ו/או מעלית חניה יותקן באופן שבו כל מתקן החניה יהיה נסתר בתת הקרקע בלבד. לא יותר להתקין מתקן חניה עילי שאינו מוסתר בתת הקרקע.
ד	סטיה ניכרת א. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. מסי' חקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ג. ההוראה בסעיף 4.1.2 ז. (ג) לעניין רצועות פיתוח בחזית הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תיחשב כסטיה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים, שלא יעלה על 30%.
ו	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.
ז	פיתוח סביבתי א. תנאי להיתר בנייה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מחנדס העיר/הוועדה המקומית ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה, חומרי בנייה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. התכנון המפורט יכלול רצועת פיתוח בחזית המגרש לרחוב גורדון, ברוחב של לפחות 1.5 מ'.

4.1	מגורים ב'
ח	קווי בנין קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט.
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	תנאים למתן היתרי 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. נטיעות בגבול התכנית.
יא	עתיקות על פי חוק עתיקות, התשל"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.
יב	ניהול 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.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	א. חומרי הגמר יהיו טיח ואבן נסורה בגוון טבעי. ב. מרפסות: המעקות יהיו בנויים או מזכוכית או מתכת, הכל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. מיקום יחידות למיזוג אוויר ויתר המתקנים הטכניים יהיה בחלק האחורי של המבנה או בחלל הגג. ד. מתקנים לייבוש כביסה יותקנו כך שלא יפריעו לחזית הבניין.

6.2	פיתוח סביבתי
	א. גובה גדרות וקירות תמך במגרש לא יעלה על 1.5 מ'. ב. ח' אשפה ימוקם בחזית המגרש, בתיאום עם מהנדס העיר ועם אגף שפייע במועצה.

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

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.
--

התכנית אושרה
מ.ד. 150850800