

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0874784

רחוב הרב בלוך 20 - קריית יערים

ירושלים

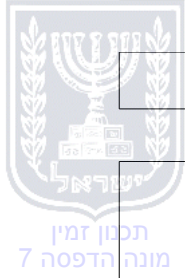
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמת מבנה חדש על חלקה ריקה הפונה לרחוב בלוך. התכנית התקפה במגרש היא תכנית מס' מי/232 ומהות הבקשה כוללת שינוי יעוד המגרש מאיזור מגורים לאיזור מגורים ג', הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות וקביעת קווי בנין חדשים עבור המבנה ועבור המרפסות הזיזיות בחזיתות הדרומית והצפונית. התוכנית מציעה נידוד של שטח שצ"פ שאינו בשימוש הממוקם לאורך חזית החלקה המזרחית לשצ"פ שימוקם לאורך רחוב בלוך.

מגישי התכנית הינם מיופי כח של בעלי הקרקע.

המגרש עליו מתוכננת התב"ע הוא חלק ממגרש מס' 45 בתב"ע מס' מי/232 ו'. המגרש כולו היה בבעלות חברה בשם אירוינג סטון בע"מ והיא זו שהגישה את התב"ע. במשך השנים לאחר שנבנו על המגרש בנינים שנוצר הצורך להסדיר את רישומי הבעלות, חולק המגרש לכמה רישומי בית משותף נפרדים כאשר כל רישום בית משותף יצר מגרש נפרד מבחינת בעלות בהתאם לתשריט שהוגש יחד איתו.

חלקות 17-21 נרשמו בתשריט בית משותף אחד כששטח חמש חלקות אלה הוא 10,253 מ"ר. על חלקות אלה אמורים היו להיבנות שישה מבנים בהתאם לתקנון הבית המשותף הראשון שיצא למגרש שמספרו 498-02-2008-838447 - תקנון בית משותף ראשון שיצא למגרש (ראה סעיף 8 לתקנון). בשלב הראשון נבנו 3 מבנים והרוכשים קיבלו הצמדות על החלקים השיכים להם מתוך השטח הכולל ושאר המגרש הנוותר נרשם כהצמדה לתת חלקה 25 ברישום הבית המשותף. בשלב שני נמכר עוד חלק לרוכשים אשר בהמשך בנו על חלק זה עוד 2 מבינים ועשו תיקון לרישום בית משותף שהסדיר את רישומם על הנרכש והצמידו להם את חלקם אשר נקנה כחלק מהמגרש הצמוד לתת חלקה 25 ונרשמו כתתי חלקה נפרדים. לאחר שתי המכירות נשארו בבעלות המוכר 4096 מ"ר מסך כל המגרש אשר כמו שנכתב הם נרשמו בפועל כהצמדה לתת חלקה 25 ומסומנים בתשריט כאות ו' וצבועים בצבע ירוק.

שטח זה כולל הפקעה שהוגדרה בתב"ע מי/232 ו' ולא הוסדרה עד היום. תת חלקה 25 על כל הצמדותיה נחכרה והחוכרים מעוניינים לבנות בשטח הנכון ביותר מבחינה תכנונית את המבנה השישי על מנת להשלים את התכנון המקורי.

תכנית זו מוגשת ע"י בעלי המגרש, לבנית המבנה ה-6 וע"י כך לסיים את הליך התיכנון המקורי המייעד את המגרש ל-6 מבנים.

התוכנית המבוקשת תצטרך להסדיר בינה לבין המועצה המקומית שטחים הנכונים מבחינה תכנונית כך שיוגדל השטח בצד המזרחי הממוקם בצמוד לשטח השצ"פ ובתמורה יומרו ויעברו לרשות המועצה שטחים אחרים במגרש הנכונים יותר לשימוש המועצה. כמו"כ יוסדר בסוף ההליך ענין הבעלות של המועצה המקומית על המקרקעין שלה.

הבעלים היחידיים על המגרש המסומן ידרשו להגיש את התבע בשיתוף פעולה עם המועצה בהליך של איחוד וחלוקה על כל המגרש המסומן, ובכפוף להסכם בין הצדדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רחוב הרב בלוך 20 - קריית יערים

152-0874784

מספר התכנית

1.194 דונם

1.2 שטח התכנית

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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הראל
קואורדינאטה X	209438
קואורדינאטה Y	634504

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קריית יערים - חלק מתחום הרשות: קריית יערים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית יערים	הרב בלוך	20	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29539	מוסדר	חלק		17-20

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

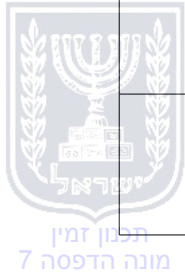
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי / 232 / ו	החלפה	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מי/232 ו בתחומה	0		



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמית מנדלקרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עמית מנדלקרן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	1	21/06/2020	עמית מנדלקרן	11: 52 05/07/2020	נספח בינוי - חתכים	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	1	21/06/2020	עמית מנדלקרן	11: 46 05/07/2020	נספח בינוי - תכניות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/08/2020	עמית מנדלקרן	10: 51 31/08/2020		לא

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קונקשן פמילי אופיס בע"מ	ירושלים	בן עוזיאל	8			ctavs1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קונקשן פמילי אופיס בע"מ	ירושלים	בן עוזיאל	8			ctavs1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית קריית יערים	קריית יערים	הגר"א	25	02-5410000		shrag150@gmail.com
חוכר		ברנרד בלוך			קריית יערים	הרב בלוך	20	050-4555740		shrag150@gmail.com
חוכר		אלן ליקנצקי			קריית יערים	הרב בלוך	20	050-4555740		shrag150@gmail.com
חוכר		שיין ליקנצקי			קריית יערים	הרב בלוך	20	050-4555740		shrag150@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ליקנצקי אלן - מס' דרכון דרום אפריקאי - A06746258

ליקנצקי שיין - מס' דרכון דרום אפריקאי - A02213412

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמית מנדלקרן		פרטי	תל אביב- יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a- studio.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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**

הקמת מבנה חדש בן 7 קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאיזור מגורים לאיזור מגורים ג'.

מאיזור מגורים לשצ"פ ומשצ"פ לאיזור מגורים ג'

2.2.2 קביעת בינוי כמפורט להלן:

קביעת בינוי למבנה חדש

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.

2.2.4 קביעת מס' יחידות הדיור ל-23

2.2.5 קביעת מספר הקומות ל-7 קומות מעל ה-0.00 וקומה אחת מתחת ל-0.00.

2.2.6 קביעת שלבים לביצוע התכנית.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	קו בנין עילי	מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2			

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	753.38	67.14
שטח ציבורי פתוח	368.79	32.86
סה"כ	1,122.17	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.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום או שניתן פטור בהתאם להוראות החוק.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניין המירבי כמצוין בניספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. סגירת מרפסות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור המופיע בטבלה מס' 5 מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תותר הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל מפלס ה- 0.00 וקומת חניה ומחסנים מתחת למפלס ה- 0.00.</p> <p>2. תותר התקנת פרגולות במרפסות הגג</p> <p>3. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.</p> <p>4. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר על גבי חזיתות המבנה. מערכות המיזוג יותקנו במקומות ייעודיים בשטח מרפסת הדירות.</p> <p>5. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>6. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האויר לאורך השנים.</p> <p>7. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>8. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>9. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה מחדר המדרגות.</p> <p>10. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.</p> <p>11. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה</p> <p>12. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת.</p> <p>13. לפחות 70% משטח חזיתות הבניין יצופו באבן בהתאם לניספח הבינוי.</p> <p>14. חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 30% בהם מותר שימוש בחומרי בניין אחרים.</p> <p>15. אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס המועצה.</p>

4.1

מגורים ג'

ד

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, תיאום הפתחים וחזיתות המבנה, המרפסות, חומרי ציפוי ופרטי גמר עיצובם ומידותיהם עם מהנדס המועצה ו/או מי מטעמו וקבלת אישור.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס המועצה או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 - העמדת הבניין, מפלסי בנוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, פתחים וחזיתות המבנה, מרפסות, חומרי ציפוי ופרטי גמר עיצובם ומידותיהם. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטי בניה, אבני שפה, מיקום יצירה של מסתורי כביסה, סימון פרטי מעלית וכו'.
 3. תיאום תשתיות עם מהנדס המועצה 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 בתחום 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.
 4. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 5. אישור חברת החשמל
 6. אישור פתרון החניה ע"י מהנדס המועצה או מי מטעמו.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

4.2.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	23	23	550	600	1820	743	1	מגורים	מגורים ג'
4	6	3	3	7	23	23	550	600	1820	743	1	מגורים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הבניה תתבצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

