

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0808295

מגרש מסחרי בקרית יערים

ירושלים

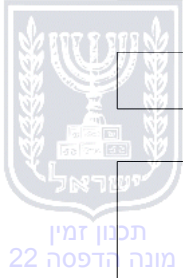
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

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 נמצאת במגרש 30 ביעוד מסחר עפ"י תבי"ע הל/111/א.
הזכויות המאושרות הם 2,000 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 400 מ"ר שטחי שירות.
הוגשה בקשה להיתר להקמת מבנה מסחרי בן 2 קומות מסחר מעל קומת חניה ת"ק חלקית, לפי הזכויות הקיימות ובהתאם לתקן החניה.

בתכנית זו מבוקש תוספת השלמת קומת השירות הת"ק החלקית 1- וכן גרעין מדרגות ושטחי שירות בקומה ת"ק נוספת במפלס 12.50- והשלמת שטחי חניה.
להשלמת קומת המסחר הראשונה, מבקשת התכנית להוסיף שטחים עיקריים בקומה זו, בהתאם לסמכות הוועדה המקומית עפ"י החוק.
מס' פנימי הל/מק/960.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
מגרש מסחרי בקרית יערים

מספר התכנית 152-0808295

1.2 שטח התכנית 3.945 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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**

הראל	מרחב תכנון מקומי
208900	קואורדינאטה X
634550	קואורדינאטה Y

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	התמר	קרית יערים

שכונה אחוזת יערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29539	מוסדר	חלק		120-121

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
30	הל/111 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
19/05/2011	4241	6238	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 16. הוראות תכנית תתל/ 16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 16
20/06/2002	2988	5087	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ 111/ א ממשיכות לחול.	שינוי	הל/ 111/ א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	המסמך מחייב לעניין חזית הבניין לגבי מיקום שילוט העסקים וטיפול עיצובי בחזית לכיוון כביש מס' 425.	19: 52 11/11/2020	יצחק שפירא	11/11/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 53 19/10/2020	יורם אלישיב	11/10/2020	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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			אפסילון גיה מסחר (2008) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים (1)	12	02-6710222		panet@017. net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יד חרוצים 12 תלפיות.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הוא בעל הזכויות במגרש

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	פרטי	הזורעים	(1)		02-5327389		panet@netvis ion.net.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים (2)	9	02-6793012		m_eli@bezeq int.net

(1) כתובת: הזורעים ד.נ. גליל תחתון.

(2) כתובת: הרכבים 9 תלפיות.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 המרכז המסחרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוראות בדבר תוספת שטחים עיקריים ב- 500 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(1)
2. הוראות בדבר תוספת שטחי שירות ב- 3945 מ"ר ותוספת קומה תת קרקעית לשטחי השירות המבוקשים בהתאם לסעיפים 62א(א)(15) ו- 62א(א)(4).
3. שינוי בהוראות הבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5)
4. הוראות בדבר שינוי קווי הבנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4)
5. הוספת שטחי שרות למיגון בהתאם לסעיפים 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה ו-151(ג) לחוק התגוננות אזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מסחר	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	3,959	100
סה"כ	3,959	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	3,954.31	100
סה"כ	3,954.31	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מסחר, מסחר קמעונאי, משרדים, תעסוקה, מרפאות וקליניקות, בנקים וכיו"ב בהתאם לתכנית המאושרת מס' הל/111/א
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לאורך החזית המסחרית לכיוון הרחוב, יובטח מעבר ציבורי במפלס הרחוב ברוחב של 3 מ' לפחות מגבול המגרש, להבטחת מעבר חופשי.</p> <p>2. ניתן לקרות בקירוי קל במסגרת קולונדה/ארקדה עם נסיגה של 3 מ' מגבול המגרש. שטח המקורה ייכלל במנין השטחים המותרים.</p> <p>3. עיצוב החזית הצפונית הפונה לכביש 425 יהיה בצורה ובחומרים על פי נספח הבינוי. הוראה זו הינה מחייבת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי לעת אישור הבקשה להיתר ובתחום שטח המגרש.</p> <p>2. לשטחי השירות שבטבלה 5 יתווספו שטחי חניה תת קרקעיים, לפי הנדרש עפ"י תקן החניה, בהתאם לתכנית הל/111/א'.</p>
ג	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו הבנין העילי יקבע ל-5 מ' מגבול המגרש מכל כיוון.</p> <p>2. קו הבנין תת הקרקעי יהיה 0 מ' מגבול המגרש מכל כיוון, בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 34.</p>
ה	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת התכנית פיתוח השטח סביב הבנין בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים</p>

4.1	מסחר
	<p>והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>
ו	<p>שילוט וסימון</p> <p>1. השילוט יהיה אחיד בסגנונו לכל המתחם. התקנת השילוט יהיה בהתאם לנספח הבינוי. הצבת שילוט החנויות במקום או באופן אחר יהווה שינוי עיצוב מהותי וסטייה ניכרת.</p> <p>2. לא יותר שילוט בולט בניצב לקיר החיצוני.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	2	3 (4)	13 (4)	100 (3)	3945 (2)		464.9 (1)	2500	3945	1	מסחר ומשרדים	מסחר	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 400 מ"ר מאושרים בתכנית הל/111/א, ועוד 64.90 מ"ר למיגון בהתאם לסעיף 151(ג) לחוק התגוננות אזרחית..
- (2) לשטחי השירות יתווספו שטחי חניה תת קרקעיים, לפי הנדרש עפ"י תקן החניה, בהתאם לתכנית הל/111/א'..
- (3) התכסית תהיה בהתאם להוראות תמ"א 4/ב34

(4) הכניסה הקובעת הינה בקומת הכניסה התחתונה במפלס: 5.70- מ'..

(5) קו הבנין העילי יהיה 5 מ' לכל כיוון וקו הבנין תת הקרקעי יהיה 0 מ' לכל כיוון בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 34 לענין ניהול מי נגר. מעבר לקו הבנין, תותר הקמת קירוי קל במסגרת קולונאדה או ארקאדה עם נסיגה של 3 מ' מגבול מגרש..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

בהעדר שטח פנוי לחילחול מי נגר במגרש, ינקטו אמצעים נאותים ע"י מגיש התכנית להפניית מי הנגר למערכת הניקוז המקומית, בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתמ"א 34.

6.2 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**