

ט"ש

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/מק/570

ירושלים

מחוז

הראל

מרחב תכנון מקומי

מפורטת

סוג התוכנית

דברי הסבר לתוכנית

1. תכנית בסמכות ועדה מקומית, במסגרת המטרות התכנוניות וזכויות הבניה המוקנות בתכנית הל/111/א' מפרטת בינוי למתחם בדופן המערבי של הישוב.
2. פיצול הבינוי ל-15 מבנים בשתי שורות מחייב הגדלה של השבילים הציבוריים (שצ"פים), קוי הבניין, גובה המבנים, טיפוסי המבנים ויחידות הדיור, כמתואר בנספח התכנית. והגדרה מחודשת של תכנית מציעה בניה צמודת קרקע של 11 בתים דו משפחתיים בהם 22 קוטגים, ו-4 בתים נוספים, בהם 15 קוטגים. ניצול הפוטנציאל הנופי של המתחם, פיתוח שטחי ציבור ומרקם הבינוי המוצע יקנו למתחם איכויות מגורים יחודיות ודופן הולמת לשולי הישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

אחרי צורך
זעים מנהל הרשות
מועצת מקומית קרית יערים

מחוז ירושלים

תוכנית מס' הל / מק / 570

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קריית יערים	שם התוכנית	1.1
13.626 דונם	שטח התוכנית	1.2
שלב	מהדורות	1.3
מספר מהדורה	סוג התוכנית	1.4
תאריך עדכון	סוג איחוד וחלוקה	
07.2007	סוג איחוד וחלוקה	
תוכנית מפורטת	סוג איחוד וחלוקה	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	
61 א (א) (1) (3) (5) (4)	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
208/825-208/900	קואורדינטה X	
634/325-634/525	קואורדינטה Y	
	תיאור מקום	1.5.2
קריית יערים	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
	יישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4
	כתובות שבהן חלה התוכנית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29539	מוסדר	חלק מהגוש	2,3,4,13	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אין	

1.5.8 מהחביתפנון גובלים בתוכנית	
אין	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הל/במ/111 הל/111/א	שינוי שינוי וכפיפות	- כל אשר אינו מפורט בתכנית זו, נשאר ע"פ תכנית הל/111/א		

1.7. מסמכי התוכנית

תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		משה מרגלית	7.2007		14		מחייב	הוראות התוכנית
		משה מרגלית	7.2007	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		משה מרגלית	7.2007	1		1:250	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח מס' 1 נספח בינוי
		משה מרגלית	7.2007	1		1:200	מנחה	נספח מס' 2 טיפוסי יח"ד
		משה מרגלית	12.06.08	1		1:500	מנחה	תכנית תנועה

כל מסמכי התוכנית 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.

נספח מס' 1 הינו מסמך מנחה למועט לנושא קווי הבניין, מספר הקומות, גובה הבניינים ומפלסי הבניינים. למרות האמור תותר סטייה במפלסים של עד 75 ס"מ.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התוכנית
		02-6799822		02-6482326	משה אהרון 10/5, ירושלים	אפסלון גיה בע"מ					מניש

1.8.2 יום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום בפועל
	02-6799822		02-6482326	משה אהרון 10/5, ירושלים	אפסלון גיה בע"מ					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
projects@margalith-arch.com	025667991	054-4670776	02-5667990	רח' רביביא 15, 92264 ירושלים	מקומית	24950	00018701-3	משה מרגלית	אדריכל	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

במסגרת זכויות הבניה בתכנית הל/111/א' א. שינוי הבינוי במתחם, עפ"י סעיף 62 א (א) (5) (4) בחוק התכנון והבניה, כולל קווי בנין, גובה הבניינים, ועקרונות עיצוב אדריכלי למבנים וקירות פיתוח כולל חומרי גמר, הגדרת עקרונות לעיצוב השטחים הציבוריים כולל חומרי גמר לקירות, שבילים ומדרכות.
 ב. הגדלת השטח הציבורי הפתוח והמעברים, עפ"י סעיף 62 א (א) (3) בחוק התכנון והבניה, בהתאמה לבינוי המוצע וע"י איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי סעיף 62 א' (א) (1).
 ג. חלוקה למגרשים עפ"י סעיף 62 א (א) (1) בחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בינוי, שינוי קוי הבניין בהתאם וחלוקת שטחים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מוצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				13.626	שטח התוכנית – דונם
	-	-	-	-	מגורים – מספר יח"ד
	-	-	-	-	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		37	-	37	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
		8582.4	-	8582.4	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים מיוחד	18-A, 19-A, 20-A, 21-A	
שטח ציבורי פתוח	22-A, 36-A, 39-A, 42-A	
דרכים	50-A	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מגורים מיוחד א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים בצפיפות נמוכה, קוטג'ים במבנים דו משפחתיים, צמודי קרקע, בני 2 קומות ועליית גג, מעל מרתף. בתאי שטח A18, A19 במבנים של 4 קוטג'ים עם חפיפה חלקית בטור הבניינים העליון, כמסומן בנספח הבינוי.
ב.	יותר שימוש בחלל גג הרעפים כשטח שרות ואו כשטח עיקרי במסגרת זכויות הבניה המותרות ע"פ תב"ע הל/111/א
ג.	יותר מרתפים כהגדרתם בחוק, אלו יחושבו במניין שטחי השירות המותרים.
ד.	על שטח זה יחולו ההוראות שבטבלה בסעיף 5 להלן, ותנאים למתן היתר בניה בסעיף 6 להלן.
4.1.2	הוראות הלוונטיות מתכנית הל/111/א
א.	חניה מקורה ו/או תת קרקעית
ב.	מתקנים טכניים בגג
ג.	מבנה מסתור לאשפה
4.1.3	הוראות עיצוב
א.	חזיתות
ב.	גגות
ג.	גדרות וקירות תומכים
ד.	קירות תומכים
ה.	מדרגות
ו.	צנרות וחווט

4.2	יעוד שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, גנים, אזורי ישיבה ואו משחק.
4.2.2	הוראות הלוונטיות מתכנית הל/111/א
א.	לא תותר כל בניה בשטח ציבורי פתוח אלא לשימושים המפורטים להלן: פיתוח שטח, קירות תמך וגיגון. תותר הקמה של מתקני גן ונוי מתקני משחקים לילדים בתנאי שאין בהם מטרד לבתי המגורים הסמוכים.
ב.	תותר הקמת מבנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה ובזק, שרותים ציבוריים, ומקלטים ציבוריים
4.2.3	מעבר תשתיות
	יותר מעבר תשתיות בשטח

4.7	הרכיבים
4.7.1	שימושים
	הגדרת תוואי ורוחב דרכים
4.7.2	הוראות רלוונטיות מתכנית הל/111/א
א.	תוואי הדרך ורוחבה יהיו ע"פ המצויין בתשריט
	לא יוקם כל בניין ולא תעשה כל עבודה על קרקע המיועדת ואו המשמשת לדרך, למעט עבודות תשתית כגון מים.

טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

אזור	צורת אזורי תמורה	קונצ'ינו (מטר)	מספר קומות	מספר מדרגות	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור (ללא יחידות דיור זמניות)	מספר יחידות דיור (כולל יחידות דיור זמניות)	אחוזי בניה כוללים (%)	מסתחף משטח תא (מטר)	מסתחף אחוזי	סה"כ שטחי בניה	מסתחף הקובעת		מגורש	גודל מגורש	מס'ה שטח	יחיד	
												מספר יחידות דיור	מסתחף (מטר)					
4	0	0	0	4	1	3-5	15.75	5.3	11	45.3	158.1	3138.5	264	453.5	2421	1985	18-A	מגורש
													100	255.5	1408	טור עליון		
4	0	0	4	1	3	9.45	6.4	12	47.2	177.3	3379	164	198	1013	1905	19-A	טור התווך	
												256	506	2617			טור עליון	
4	0	0	4	1	5	15.75	8	8	47.6	145.6	2749	164	198	1013	1888	20-A	טור התווך	
												328	396	2025			טור התווך	
4	0	0	4	1	3	9.45	4.4	6	49.5	151.2	2062	246	297	1519	1363	21-A	טור התווך	
												679	297	1519			טור עליון	
4	0	0	4	1	3	9.45						157			679	22-A	שזי"פ	
																	שזי"פ	
												153			679	22-A	שזי"פ	
																	שזי"פ	
												160			679	22-A	שזי"פ	
																	שזי"פ	
												236			679	22-A	שזי"פ	
																	שזי"פ	
												46			679	22-A	שזי"פ	
																	שזי"פ	
												168			679	22-A	שזי"פ	
																	שזי"פ	
												192			679	22-A	שזי"פ	
																	שזי"פ	
												1288			679	22-A	שזי"פ	
																	שזי"פ	
												3452			679	22-A	שזי"פ	
																	שזי"פ	
												8582	1652.5	13,626	סה"כ			
												1094			סה"כ			

א. שטחי הבניה בהתאם לת.ב.ע. הל/111/א: שטח עיקרי 7152 מ"ר X $120\% = 8582.4$ מ"ר
 שטחי שרות 8582.4 מ"ר X $32\% = 2746.4$ מ"ר
 שטחי השרות לא כוללים תוספת של 8 מ"ר ליח"ד עבור מחסן 7.5 מ"ר ליח"ד
 עבור מ.מ.ד. ושטחי חניה תת קרקעיים.
 ב. ניתן להעביר זכויות בניה בין מגרשי המגורים עד 10% בתחום קווי הבנין ובתחום מעטפת המבנה ובגובה.
 ג. ניתן להעביר בין שטחי השרות מותרת למפלס 0.00 (מרתפים) לשטחי השרות מעל 0.00 (עליית גג)
 ד. ניתן להעביר שטחים עיקריים לשטחי שרות.
 ה. התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה, ובכל מקרה של סתירה יחייבו הוראות תכנית הל/111/א:

עמוד 10 מתוך 14

02/02/2009

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בנייה יצהרו את שם החברה מטעם נתונים מספר 3 במתקן 1.
6.1.1	יחולו הוראות תכנית הל/111 א', הבקשה להיתר תכלול פתרון תנועה וחניה לפי נספח תכנית התנועה. היתר הבניה יחולק ל- 2 שלבים :
6.1.2	שלב א': היתר לביצוע התשתיות והסדרי התנועה. שלב ב': היתר לביצוע מבני מגורים

6.2	חניה יחולו הוראות תכנית הל/111 א', תנאי למתן ט' 4 ואיכלוס מבני המגורים, יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה והחניה במתחם.
-----	--

6.3	שטחים ציבוריים יחולו הוראות תכנית הל/111 א'
-----	---

6.4	השלמת עבודות בנייה יחולו הוראות תכנית הל/111 א'
-----	---

6.5	מניעת מטורדים יחולו הוראות תכנית הל/111 א'
-----	--

6.6	סילוק מפגעים יחולו הוראות תכנית הל/111 א'
-----	---

6.7	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
א.	ביוב - הגשת תכנית להיתר בניה שתראה חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
ב.	מים - אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית, או כל מערכת אספקת מים מוסדרת שתקבל את אישור הרשויות המוסמכות.
ג.	ניקוז - השטח ינוקז בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
ד.	כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית (למעט חשמל), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ה.	בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הועדה. לאחר גמר העבודה יעתיק את התשתיות למקום הנדרש לפי הוראות הועדה.
ו.	חובת ביצוע התשתיות מעבר לחלקה חלה על הרשות המקומית, מלבד אלה שבשטחים הלא ציבוריים בהם תחול החובה על בעלי הקרקע ו/או בעלי הזכות בקרקע.

6.8	חשמל
א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב.	בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
ג.	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

אחרון צורך
מ"מ מהנדסת שטח
מועצה מקומית קרית גת

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
-	20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

6.9	תנאים למתן תעודת גמר ואיכלוס
	תנאי למתן תעודת גמר ואיכלוס יהיה ביצוע כל התשתיות הנדרשות.
	תנאי למתן תעודת גמר ואיכלוס יהיה חיבור לביוב המרכזי.
	תנאי למתן תעודת גמר ואיכלוס יהיה בנית גדר לאורך הגבול שבין המגרש לבין שטחים ציבוריים גובלים כגון דרכים, שבילים וכו'.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע


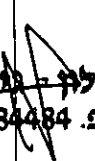

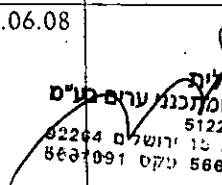
מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		אפסילון - גיה בע"מ ח.פ. 513984484		אפסילון גיה בע"מ	מגיש התוכנית
		אפסילון - גיה בע"מ ח.פ. 513984484		אפסילון גיה בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				ישיבת טלוסטון	בעלי עניין בקרקע
12.06.08		משה מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים מ"מ ח.פ. 512201278 י.ת. א"ט ירושלים 02244 טל. 5667990 ניקס 5667091	000187013	משה מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	עורך התכנית

02/02/2009

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הראל"
אשור תכנית מס' הו.מ.א. 501
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
בישיבה מס' 455 מיום 24.9.08
לאשר את התכנית
עמוד 14 מתוך 14 הועדה
יו"ר הועדה

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון (חתימת בעל התפקיד)	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית