

צילום ייחודי

תכנית מס' 152-0231118 - שם התכנית: קריית יערים, מתחם אפסילון גיה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0231118

קריית יערים, מתחם אפסילון גיה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
27.3.16
כתב קבלה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הראל"
תכנית מס' 152-0231118
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
בטיבה מסי 2016/3.16 מיום 16.3.16
לאשר את התכנית.
אדרי מיכאל קפון
יו"ר הועדה
מועצה הועדה המרחבית
לתכנון ולבניה "הראל"

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית בסמכות ועדה מקומית, במסגרת המטרות התכנוניות וזכויות הבניה המוקנות בתכנית הל/111/א' ותכנית מק/הל/570 מפרטת בינוי למתחם בדופן המערבי של הישוב.
2. מגרשים למגורים:
 - א. הוספת יח"ד והגדלת מס' יח"ד מ-37 ל-53 במסגרת זכויות הבנייה הקיימים, וזאת לאחר הגדלת מס' יח"ד מאושרות ע"י ועדה מחוזית במסגרת תקנות שב"ס ל 48 יח"ד בהיתרים מס' 20140022, 20140023, 20140025, 20140026, 20140028, 20140029, 20140031, 20140030, 20140032, 20140033, 20110185.
 - ב. הגדרת שתי יחידות בינוי:
 1. שורה עליונה - 8 בניינים בני 4 יח"ד כל אחד בגובה 4 קומות, עליית גג ומרתף.
 2. שורה תחתונה - 7 בניינים בני 3 יח"ד כל אחד בגובה 3 קומות, עליית גג ומרתף.
 - ג. ניצול הפוטנציאל הנופי של המתחם, פיתוח שטחי ציבור ומרקם הבינוי המוצע יקנו למתחם איכויות מגורים יחודיות ודופן הולמת לשולי הישוב.
 - ד. שינוי הבינוי כך שיתאים לאופי הישוב ויציע יח"ד קטנות יותר ובעלות בהישג יד קהל היעד של היישוב.
3. שטח לחניה ציבורית: הגדלת היצע החניה ע"י הגדרת אזור נוסף לחניה.
4. מגרשים למבני ציבור: הוספת 20% או 500 מ"ר (הנמוך מבניהם) שטחי בניה עיקריים לכל מגרש ו 100% שטחי שירות תת קרקעיים למגרשים למבני ציבור

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קריית יערים, מתחם אפסילון גיה
		מספר התכנית	152-0231118
1.2	שטח התכנית		32.807 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון הנוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8
		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
208850		קואורדינאטה X	
634400		קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית יערים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נופי יערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29539	מוסדר	חלק		2-4, 13, 81

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הל/111 א	65 - 64, 60 - 58, 55 - 54, 42, 36 - 34, 32
מק/הל/570	18a - 22a, 36a, 39a, 42a

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
הל/111 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/111 א ממשיכות לחול.	5087	2988	20/06/2002
מק/הל/570	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מק/הל/570 בתחומה	5962	4289	11/06/2009

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				משה מרגלית			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה מרגלית		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	11/11/2015	משה מרגלית	01/12/2015	בינוי ופיתוח	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	29/09/2014	משה מרגלית	25/08/2015	טיפוסי בניין	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	11/11/2015	משה מרגלית	01/12/2015	תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/02/2016	משה מרגלית	28/02/2016	מצב קיים	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	25/11/2015	משה מרגלית	02/12/2015		כן

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			אפסילון גיה בע"מ	ירושלים	טוב משה	10	02-6482326	02-6799822	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אפסילון גיה בע"מ	ירושלים	טוב משה	10	02-6482326	02-6799822	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	משה מרגלית	5068		ירושלים	רשב"א	15	02-5667990	02-5667991	projects@ma rgalith- arch.com

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

שינויים לתכנית מק/הל/570 ו הל/111/א' במסגרת ועדה מקומית כמפורט:

- א. שינוי הוראות הבינוי במתחם הכוללים: שינוי בקווי בנין, גובה הבניינים ועקרונות עיצוב אדריכליים למבנים
- ב. הגדלת מס' יחידות הדיור המותרות מ 37 ל 53 במסגרת שטחי הבניה המאושרים.
- ג. הוספת שטחי בניה למבני ציבור
- ד. הגדרת מקום לחניה במגרש לשצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בנין על פי סעיף 62.א(4) בחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי גובה הבניינים על פי סעיף 62.א(4) בחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי מספר יחיד מ-37 ל-53 יחיד על פי סעיף 62.א(8) בחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי בחלוקת שטחי הבניה בין המגרשים על פי סעיף 62.א(6) בחוק התכנון והבניה, כמפורט בנספח מס' 5.
- ה. שינוי מאפייני בינוי אדריכלי על פי סעיף 62.א(5) בחוק התכנון והבניה.
- ו. הוספת שטחי שרות בתת-קרקע של 5455.5 מ"ר במגרשי המבנים ומוסדות ציבור על פי סעיף 62.א(15) בחוק התכנון והבניה.
- ז. הוספת זכויות בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור של 989.65 מ"ר על פי סעיף 62.א(16) בחוק התכנון והבניה.
- ח. הגדלת היצע החניה ע"י הגדרת אזור נוסף לחניה על פי סעיף 62.א(19) בחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

32.807

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,717.7		+990.46	2,727.24	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	53		+16	37	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי בזכויות הבניה הכוללות	8,582.4			8,582.4	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
דרך מאושרת	65, 60
מבנים ומוסדות ציבור	36 - 34
מגורים ודיור מיוחד	21 - 18
פארק / גן ציבורי	32
שטח ציבורי פתוח	42, 22, 3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	42
זיקת הנאה	דרך מאושרת	65
זיקת הנאה	פארק / גן ציבורי	32
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	42

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	7,137.97	21.76
דרך מאושרת	8,485.84	25.87
מבנים ומוסדות ציבור	5,455.49	16.63
פארק/גן ציבורי	5,954.21	18.15
שטח ציבורי פתוח	5,773.69	17.60
סה"כ	32,807.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,485.84	25.87

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,455.49	16.63
מגורים ודיור מיוחד	7,137.97	21.76
פארק / גן ציבורי	5,954.21	18.15
שטח ציבורי פתוח	5,773.69	17.60
סה"כ	32,807.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות חינוך למעונות יום, גני ילדים, ובתי ספר וכו'. מוסדות חברה, ותרבות, מועדוני נוער, קשישים, ספריות, מבני ספורט, מבני דת וכו'. שאר התכליות המותרות לבנייני ציבור עפ"י החוק.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים שטחי השירות במרתפים של מבני הציבור יהיו בהתאם לשימושי השירות בתקנות מתן היתר, תנאיו ואגרות, ולטובת השטחים העיקריים מתחת לקרקע.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, גנים, אזורי ישיבה ואו משחק.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט: בלוק תחנת השנאה תותר הקמת מבנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה ובזק, שרותים ציבוריים, ומקלטים ציבוריים יותר מעבר תשתיות בשטח
ב	הוראות בינוי לא תותר כל בניה בשטח ציבורי פתוח אלא לשימושים המפורטים להלן: פיתוח שטח, קירות תמך וגינון. תותר הקמה של מתקני גן ונוי מתקני משחקים לילדים בתנאי שאין בהם מטרד לבתי המגורים הסמוכים.
ג	תשתיות יותר מעבר תשתיות בשטח
ד	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה זיקת ההנאה תשמש לחניית עבור הציבור בהתאם לנספח התנועה.
4.3	פארק / גן ציבורי
4.3.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, גנים, אזורי ישיבה ואו משחק. לא תותר כל בניה בשטח לעיצוב נופי, פרט לנטיעות, קירות תמך וגינון, ומבני שירותים שאין בהם מטרד.
4.3.2	הוראות
א	חניה סימון מהתשריט: חניה תותר בניה של חניה כמסומן בתשריט

4.3	פארק / גן ציבורי
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>תוואי המיועד למעבר כלי רכב, חניה, תנועה של הולכי רגל ורוכבי אפניים א. תוואי הדרך ורוחבה יהיו ע"פ המצויין בתשריט ב. לא יוקם כל בנין ולא תעשה כל עבודה על קרקע המיועדת וואו משמשת לדרך, למעט עבודות תשתית כגון מים, ביוב וכו'.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>א. לא תותר סלילת דרך לרבות הרחבת דרך קיימת וכל עבודה הכרוכה בסלילה, אלא בהתאם לתכנית זו, למעט דרכי גישה הדרושות לביצוע עבודות הבניה והפיתוח. ב. הוועדה המקומית רשאית בין בעצמה או באמצעות כל אדם, לסלול דרך, להרחיב דרך ולבצע על קרקעות סמוכות לדרך כל עבודה הכרוכה בסלילה האמורה. ג. התירה הוועדה המקומית לאדם אחר מלבדה לסלול או להרחיב דרך - יקבל אותו אדם על עצמו את כל ההתחייבויות והאחריות החלות על הוועדה המקומית והרשות המקומית, הקשורות לביצוע הדרך. ד. כן רשאית הוועדה המקומית לקבוע תנאים להבטחת ביצוע נאות של הדרך וכל הכרוך בכך, פרט לגישות מהדרכים הארציות. ה. גדרות, משוכות ועצים - הוועדה המקומית רשאית להורות לבעלים של מקרקעין הגובלים בדרך להתקין במקרקעין, במועד שתקבע, קירות תומכים וגדרות וכן להורות על נטיעתם וזימורם של עצים, שיחים ומשוכות, וכן להורות על סילוקו של כל מחסום, שבין קו הבניין לקו הדרך, שיש בו, לדעת הוועדה המקומית, משום הפרעה למבט של נוהג ברכב. בעלי מקרקעין חייבים לבצע הוראה שנמסרה להם ע"י הוועדה המקומית, כאמור. לא מילאו בעלי המקרקעין הוראה שנקבעה כאמור - רשאית הוועדה המקומית לבצע את העבודות האמורות ולגבות מבעל המקרקעין את הוצאות הביצוע.</p>
4.5	מגורים ודיור מיוחד
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים בצפיפות נמוכה; מבנים של 4 דירות בטור הבניינים העליון, רחסומן בנספח הבינוי. מבנים של 3 דירות בטור הבניינים התחתון, כמסומן בנספח הבינוי.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א. יותר שימוש בחלל גג הרעפים כשטח שרות או כשטח עיקרי בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה - גודלם אינורורם ותאורתם של חלקי בנין סימן ב' - גודלם של חלקי בנין לפי סעיף 2.03. ב. בכל חלק מחלקי הבנין שטחי השירות והשטחים העיקריים יתוכננו כחלקים נפרדים. ב. מרתפים יתוכננו בהתאם להגדרתם בחוק ד. זכויות הבניה בהתאם לטבלה 5</p>
ב	<p>חניה</p> <p>כל בניה תותנה בביצוע מקומות החניה הדרושים בפועל בהתאם לתקן החניה שעל פי תקנות שר הפנים. החניות יהיו בגבולות המגרש וואו הדרך לפי נספח התנועה.</p>

4.5	מגורים ודיור מיוחד
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. חזיתות</p> <p>א.1. כל הקירות החיצוניים של בנין וכל חלקי הבנין החיצוניים והגלויים יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>א.2. הוועדה המקומית רשאית לקבוע בהיתר תנאים בדבר סוג האבן, סיתותה, צורת הנדבכים, שיטת הבניה, הציפוי, איטום המישקים וכו'.</p> <p>ב. גגות</p> <p>ב.1. גגות שטוחים - גג שטוח של בנין ייבנה עם מעקה גג בנוי אבן כשל החזיתות. בגגות שטוחים תותר יציאה לגג מחדר המדרגות, שטח חלל היציאה כלול במנין שטחי השירות על פי טבלה 5.</p> <p>ב.2. גגות רעפים - בגגות בנייני המגורים ניתן לשלב גגות שטוחים ורעפים, תוך עיצוב מיוחד באופי כפרי עאשר שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה ובתנאי שכל חלל שגובהו הוא מעל 1.80 מ' יכלל במנין שטחי השירות ולא השטחים העיקריים בהתאם לשימושים. יותרו פתחים בגגות הרעפים.</p> <p>ג. מתקנים על הגג</p> <p>ג.1. ארובות - בניית ארובות תותר בתנאי שמבנה הארובה ישתלב בפתרון הארכיטקטוני של הבניין והארובה תצופה באבן</p> <p>ג.2. אנטנות טלוויזיה ורדיו - תותר הצבת אנטנה מרכזית אחת בכל בנין. במקום שבו מוגשת בקשה להיתר להקמת מספר בניינים רשאית הוועדה המקומית להתנות מתן ההיתר בכך שתותקן אנטנה מרכזית אחת לכל מתחם.</p> <p>ד. גדרות וקירות תומכים</p> <p>ד.1. גדרות בחזיתות המגרש הגובלות בשטח ציבורי יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת או מאבן נסורה או מאבן לקט, בצד הפונה לשטח הציבורי. גובה הגדרות יהיה 0.8-1.5 מ' ותותר הקמת גדר סורג בלבד מעל גדרות האבן.</p> <p>ד.2. חומר הבניה של קירות תומכים יהיה כאמור לעיל בסעיף ד.1. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 4 מטרים. קירות תומכים בין מגרשים שכנים לא יעלו על 3 מטרים. באם הפרש הגובה מחייב הקמת קיר גבוה יותר - יבנה הקיר בדירוג כשהמרחק האופקי בין קיר תומך למשנהו לא יפחת מ 0.6 מ'.</p> <p>ה. צינורות וחיווט</p> <p>ה.1. לא תותר התקנה של כל מנרת לכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבנין למעט צינורות ניקוז מי גשם.</p> <p>ו. סוכות</p> <p>ו.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון נאות לסוכות/מרפסות סוכה בבתי המגורים.</p> <p>ז. מדרגות חיצוניות</p> <p>ז.1. - תותר בניית מדרגות חיצוניות לא מקורות.</p>
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מבנה מסתור לאשפה - המועצה המקומית רשאית לדרוש הקמת מבנה מסתור לאשפה בתוך תחום המרווח הקדמי של המגרש. תותר הפרדה בקירוי קל בין מסתור למסתור והשטח המקורה לר יכלל במנין השטחים.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>מתקנים טכניים בגג.</p> <p>א. בגגות שטוחים - תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או</p>

4.5	מגורים ודיור מיוחד
	<p>המעקה. תותר הצבת דודים. ב. בגגות משופעים - תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתהאי שיהיו צמודים לגג המשופע. לא תותר הצבת דודים. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה המקומית</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל כללי					
										שרות	עיקרי						שרות
5	(1)	3	3	2	4	18			5913.43	3007.25		902.18	2004	3007.25		34	מבנים ומוסדות ציבור
5	(1)	3	3	2	4	18			2404.91	1202.47		360.74	841.7	1202.47		35	מבנים ומוסדות ציבור
5	(1)	3	3	2	4	18			2491.49	1245.76		373.73	872	1245.76		36	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	(1)	(1)	1	5	16	14	50	3279.2	310		704.8	2264.4	1989.69	7,8,14,15	18	מגורים ודיר מיוחד
4	4	(1)	(1)	1	5	16	14	50	3279.2	310		704.8	2264.4	1913.98	6,7,12,13	19	מגורים ודיר מיוחד
4	4	(1)	(1)	1	5	16	14	50	3279.2	310		704.8	2264.4	1889.48	3,4,10,11	20	מגורים ודיר מיוחד
4	4	(1)	(1)	1	5	16	11	65	2577.1	235		553.5	1788.8	1360.51	1,2,9	21	מגורים ודיר מיוחד

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:

- הבהרה לזכויות הבניה - שטחי השרות המפורטים בטבלה כוללים 12.5 מ"ר עבור ממ"ד ו 8 מ"ר עבור מחסן לכל יח"ד.
- ניתן להעביר זכויות בניה בין מגרשי המגורים עד 10% בתחום קווי הבנין ובתחום מעטפת המבנה ובגובה.
- ניתן להעביר בין שטחי השרות מתחת למפלס 0.00 (מרתפים) לשטחי השרות מעל 0.00 ולהיפך.
- ניתן להעביר שטחים עיקריים לשטחי שרות.
- שטחי השירות יתוכננו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ולאישור מהנדס הוועדה.
- התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה למגורים, ובכל מקרה של סתירה יחייבו הוראות תכנית הל/111א.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>הוועדה המקומית רשאית לקבוע או לדרוש בתכנית בינוי את ההוראות בנושאים הבאים באם כולם או מקצתם:</p> <p>א. העמדת בניינים, צורתם, מידותיהם, גובהם ופרטים של עיצוב ארכיטקטוני.</p> <p>ב. עיצוב השטחים שבין הבניינים לרבות עיצוב סופי של פני הקרקע הכולל מרכיבים כגון משטחים משופעים, קירות תומכים, טרסות, גדרות, תעלות ניקוז, שטחי גינון, נטיעה, ריצוף ומדרגות, תוך ציון גובה מפלסי קרקע קיימים וסופיים.</p> <p>ג. חומרי הבניה ושיטות הבניה של הקירות והגגות של הבניינים וכל מרכיבי פיתוח השטח.</p>	
6.2	חניה
<p>כל בניה תותנה בביצוע מקומות החניה הנדרשים בפועל בהתאם לתקן החניה שעל פי תקנות שר הפנים. החניות יהיו בגבולות המגרש ו/או הדרך - לפי התשריט.</p>	
6.3	הפקעות ו/או רישום
<p>א. הפקעה - השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה צשכ"ה - 1965, ויועברו על שם המועצה המקומית קריית יערים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>ב. בד בבד עם אישור התכנית, תוכן מדידה לצרכי רישום ש"י וע"ח יזמי התכנית, ותוגש לוועדה המקומית לפי הוראותיה. כל שטחי הציבור יועברו ללא תמואה לבעלות המועצה המקומית, כשהם פנויים מכל חפץ ומבנה וירשמו ע"ש המועצה המקומית. תכנית זו נעשתה בהתאם לסימן ז' לחוק, וחלות עליה הוראות סעיף מס' 125 לחוק.</p>	
6.4	חשמל
<p>א. תחנת טרנספורמציה - לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, או כחלק אינטגרלי מקירות התמך שבמגרש בהתאם לדרישות חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה, ללא צורך בשינוי התכנית. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה השטחי הש.צ.פ. במקומות שיאושרו מראש ע"י המועצה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר טרנספורמציה ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ג. אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא המרחקי בטיחות המפני 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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מטרים מהתיל הקיצוני, 2.25 מטרים מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 1.5 מטרים מהתיל הקיצוני, 1.75 מטרים מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי - 5 מטרים מהתיל הקיצוני, 6.50 מטרים מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח - 8.50 מטרים מציר הקו</p> <p>5. קו חשמל מתח גבוה 110-160 ק"ו בשטח בנוי או פתוח (בשטחים שבהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20 מטרים מציר הקו</p> <p>6. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מטרים מציר הקו</p>	

<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>ד. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת חשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. ה. 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 משלושה מטרים מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ 0.5 מטרים מקוי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1 מטר מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. ביוב ? הגשת תכנית להיתר בניה שתראה חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ב. מים ? אספקת המים לבנינים 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 חלולריים), 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.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תוספת יחיד תהיה סטיה ניכרת להוראות תכנית זו 2. הגדלת או הקטנת השטח המיועד לחניה בתחום השצ"פ בתא שטח מס' 42 תהווה סטיה ניכרת להוראות תכנית זו</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חסירה ו/או להקמת בנין אלא בכפוף לכך שבעלי הקרקע, בעלי ההיתר וקבלן העבודות יהיו אחראים לסילוק עודפי העפר ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך על ידי הרשות המוסמכת. הוראה זו תהיה מתנאי ההיתר לביצוע החפירה ו/או הבניה.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לכלול בהיתר הבניה תנאים בדבר מניעת מטרד העלול להיגרם לסביבה, בגין בניה או שימוש במקרקעין נשואי ההיתר.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.9</p>
<p>כל השטחים הציבוריים כולל שטח המיועד לפארק - יועברו לבעלות המועצה המקומית ללא תמורה, ותינתן התחייבות משפטית על כך כולל יפויי כח צד שלישי על העברת השטחים האלה והדרכים לבעלות המועצה. השטחים האלו יפותחו ע"י היזם בחוזה פיתוח עם המועצה, ולפי הוראותיה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.10</p>
<p>א. תנאי למתן תעודת גמר ואיכלוס יהיה ביצוע כל התשתיות הנדרשות.</p>	

<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.10</p>
<p>ב. תנאי למתן תעודת גמר ואיכלוס יהיה חיבור לביוב המרכזי. ג. תנאי למתן תעודת גמר ואיכלוס יהיה בניית גדר לאורך הגבול שבין המגרש לבין שטחים ציבוריים גובלים כגון דרכים, שבילים וכו'. ד. תנאי למתן טופס 4 לאכלוס השלמת כבישי החיבור מכביש 425 וחיבור השכונה לשכונה הישנה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. אישור תכנית פיתוח לשצ"פ ע"י המועצה המקומית הכוללת חניות, מפלסי פיתוח, קירות תמך לביסוס החניות, ופרטי פיתוח של השצ"פ כפי שיידרשו ע"י המועצה. תכנית הפיתוח תחתם ע"י המועצה. ב. אישור בקשה להיתר בניה לפיתוח השצ"פ בהתאם לתכנית הפיתוח. הבקשה תוגש ע"י היזם בשם המועצה המקומית. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן התחייבות בנוסח מוסכם למועצה המקומית לביצוע הטיפול הנופי לפי תכנית הבינוי.</p>	
<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</p>	<p>6.12</p>
<p>זיקת ההנאה תשמש לתניות עבור הציבור בהתאם לנספח התנועה</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>כתנאי למתן היתרי בניה על פי התכנית, לרבות היתרים לעבודות עפר, יחתום היזם על חוזה פיתוח מול המועצה המקומית, אשר לפיו יבצע היזם את כל עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית, בהתאם למפרטים ולתכניות שיגובשו על ידי המועצה המקומית ובהתאם לסטנדרטים הנהוגים במועד ביצועם של העבודות, בפרוייקטים דומים המבוצעים במקביל ע"י משרד הבינוי והשיכון או מטעמו, עבודות פיתוח ותשתית שכנגד ביצוען תיתן המועצה לזים פטור מהיטלי פיתוח, לצורך כיסוי ההוצאות לעבודות הפיתוח והתשתית. באם תחליט המועצה המקומית לבצע את העבודות בעצמה במקום להטילם על היזם במסגרת הסכם הפיתוח כאמור, תודיע על כך לוועדה המקומית בכתב ובמקרה כזה החתימה על חוזה הפיתוח לא תהווה תנאי למתן היתרי בניה.</p>	
<p>אנטנות</p>	<p>6.14</p>
<p>תותר הצבת אנטנה מרכזית בכל בנין. מקום שבו מוגשת בקשה להיתר להקמת מספר בניינים במתחם רשאית הוועדה המקומית להתנות מתן ההיתר בכך שתותקן אנטנה מרכזית לכל מתחם</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.15</p>
<p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.16</p>
<p>בנין שהחל בהקמתו על פי היתר ובנייתו הופסקה - רשאית הוועדה המקומית לחייב את בעלי ההיתר ובעלי הזכויות בקרקע להשלים את בנייתו או לשוות לו מראה חיצוני מושלם וגמור לרבות בניית החזיתות, ציפויין באבן, התקנת חלונות ודלתות חיצוניים, וכן לפנות את כל חומרי הבניה ולשוות למגרש מראה סביר להנחת דעת הוועדה המקומית.</p>	
<p>בטחון ובטיחות</p>	<p>6.17</p>
<p>מקום בו קיים או נוצר מפגע בטיחותי או חזותי כתוצאה מחפירה, בנייה או חציבה - רשאית</p>	

6.17	בטחון ובטיחות
הוועדה המקומית לקבוע תנאים בהיתר בדבר עיצוב פני הקרקע, גידור וכד' בצורה הדרושה לסילוק המפגע.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית פיתוח לשצ"פ ע"י המועצה שלב מקדים למתן היתר למבני המגורים.
2	איכלוס	השלמת פיתוח השצ"פ לרבות החניות יהווה תנאי לטופס 4 ליחיד האחרונה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אפסילון גיה בע"מ 513984484		חתימה: אפסילון גיה בע"מ
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אפסילון גיה בע"מ 513984484		חתימה: אפסילון גיה בע"מ
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: משה מרגלית

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
ח.פ. 512201278
רח' רשבי"א 10, תל אביב 6102204
טל 5667990 פקס 5887999

2015.11.25

תב"ע 152-0231118 – קריית יערים, מתחם אפסילון גיה

נספח 5 – שטחי בניה מאושרים

1. חישוב שטחי בניה מנוצלים

א. היתרים שאושרו

זכויות בניה ע"פ תב"ע	סה"כ	מגרש 21	מגרש 20	מגרש 19	מגרש 18	
11 + 37 תוספת על פי שבס. סה"כ 48	47	8	11	14	14	יה"ד
8582	6,729.88	1,159.02	1,578.18	1,997.34	1,997.34	שטח עיקרי (מ"ר)
2746.5	1,896.04	285.96	436.4	586.84	586.84	שטח שירות שנוצלו מתוך התב"ע (מ"ר)
7.5 מ"ר ליח"ד עבור ממ"ד ו-8 מ"ר ליח"ד עבור מחסן X 48 יה"ד 744 =	15.5X47 728.5 =	15.5X8 124 =	15.5X11 170.5 =	15.5X14 217 =	15.5X14 217 =	שטחי שירות נוספים המוקנים לכל יח"ד מתוקף התב"ע מעבר לזכויות הבניה הבסיסיות: 7.5 עבור ממ"ד ו-8 מ"ר עבור מחסן (מ"ר)
3,490.5	2,624.54	409.96	606.9	803.84	803.84	סה"כ שטחי שירות שאושרו בהיתר (מ"ר)
12,072.5	9,326.42	1,568.98	2,185.08	2,801.18	2,801.18	סה"כ (מ"ר)
		20140025 20140026	20140025 20140026 20150002	20140028 20140029 20150003 20150004	20140030 20140031 20140032 20140033	מספרי היתרים

ב. סה"כ זכויות שנוצלו מתוך התב"ע:

יתרה לניצול	זכויות שנוצלו	זכויות בניה על פי תב"ע	
1852.52	6,729.88	8582	שטח עיקרי
850.46	1,896.04	2746.5	שטח שירות
2,702.58	8,625.92	11,328.5	סה"כ

2. טבלת מאזן זכויות בניה בין המגרשים:

מגרש	שטח עיקרי			שטח שירות			סה"כ		מאזן
	מאזן	מצב מוצע	מצב מאושר	מאזן	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	
18	2264.4	2421	18	717.5	727.8	10.3	2992.2	3138.5	-146.3
19	2264.4	2617	19	762	727.8	-34.2	2992.2	3379	-386.8
20	2264.4	2025	20	724	727.8	3.8	2992.2	2749	243.2
21	1788.8	1519	21	543	563.1	20.1	2351.9	2062	253.9
סה"כ	8582	8582	סה"כ	2746.5	2746.5	0	11328.5	11328.5	0

משה מרגלית
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 ת.ד. 51220178
 יחיד נטב"ע 92264
 תל אביב 5267990

חתימת עורך התכנית

26.3.2016

תאריך