

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0443002

מתחם הדגלים למבני ציבור ומגורים בישוב קרית יערים

ירושלים

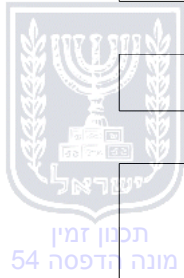
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מפורטת

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

מתחם הדגלים הוגדר וחולק בתכנית מי/ 232 למגרשים ביעודים מבנים ומוסדות ציבור, מגורים, שצ"פ, שביל להולכי רגל ודרך. בחלקו המזרחי קיים מבנה ציבור שחורג מתחום המגרש למבנים ומוסדות ציבור, המגרש ביעוד מגורים וחלק נוסף של השטח למבנים ומוסדות ציבור עומדים ריקים מבינוי.

תכנית זו מסדירה את חלוקת המגרשים תוך הסדרת החריגות השונות, ללא שינוי בשטח הקרקע של כל יעוד ויעוד. כמו כן, התכנית מגדירה קווי בניין למגרשים החדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם הדגלים למבני ציבור ומגורים בישוב קרית יערים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

152-0443002

מספר התכנית

6.658 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הראל

קואורדינאטה X 209150

קואורדינאטה Y 634350

1.5.2 תיאור מקום

המתחם ממוקם בצד הדרומי של קרית יערים, בצמוד לכביש ארצי מספר 1, על מדרון היורד לכיוון הכביש.

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	הרי"ף	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29539	מוסדר	חלק		37-40, 81, 88

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
מ/ 232	54, ז, ו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 232 ממשיכות לחול.	6662	190	16/09/2013



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				רן ארד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רן ארד		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		17	08/04/2021	אפרים בורנשטיין	10: 38 10/04/2021		לא
קומפילציה	רקע	1: 250	1	30/03/2021	נתן שלסינגר	09: 03 05/04/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/02/2020	רן ארד	16: 51 04/02/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית קרית יערים	קרית יערים	הגר"א	25	02-5332735	02-5410001	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרולין לבנברג			קרית יערים	גורדון	1	02-5344595		
בעלים				ישיבת טעליז	קרית יערים	גורדון	1	02-5332735		

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	רן ארד		רן ארד אדריכלים	הוד השרון	הידיד	9	050-3321427	09-7441496	aradran@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אפרים בורנשטיין	1676		מודיעין עילית	רבי יהודה הנשיא	21	03-9743698		efrim388@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

איחוד וחלוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התוה"ב.

ב. קביעת קווי בניין לחלוקה החדשה, בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התוה"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
שטח ציבורי פתוח	300
שביל	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 40%	2,123	31.89
שביל להולכי רגל	198	2.97
שטח לבנייני ציבור	2,736	41.10
שטח ציבורי פתוח	1,600	24.04
סה"כ	6,657	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,753.78	41.10
מגורים א'	2,136.17	31.88
שביל	199.6	2.98
שטח ציבורי פתוח	1,611.25	24.05
סה"כ	6,700.81	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 54

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
						מזל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים	100	2123	40 (1)	2 (1)	2 (1)	3 (2)	3 (2)	3
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200	1639	25 (1)	1 (1)	1 (1)	3 (3)	4 (4)	4 (4)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	1105	25 (1)	1 (1)	1 (1)	4	4	3

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) ללא שינוי מהמאוסר.
- (2) מרתף החניה יהיה עד גבולות המגרש ובתנאי עמידה בסעיף 6.3 (ניהול מי נגר) לתכנית זו, תכסית המרתף לא תחרוג יותר מ-85% משטח המגרש.
- (3) בהתאם לתשריט המצב המוצע. תותר בליטת פרגולות עד לגבול המגרש.
- (4) בהתאם לתשריט המצב המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. פתרון החניה יהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה בעת הגשת הבקשה להיתר.
ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

6.2

הפקעות ו/או רישום

- מיד לאחר מתן תוקף לתכנית, ולא מאוחר מ-7 חודשים, אישור תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י הוועדה המקומית, אשר יוגש ע"י וע"ח יזם התכנית, בהתאם לס' 125 לחוק.

6.3

ניהול מי נגר

- השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
א. במגרש המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

- לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הוועדה אישר תכנית גמר הפיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: פירוט מלא של חומרי גמר הבניינים, לרבות גמר הגגות, פתרונות להסתרת כביסה, פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית, פתרון ארכיטקטוני לשילוב מיזוג אוויר בקירות המבנים, פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה, פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איזורור, תאורה ושילוט חניה, פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

6.5

תשתיות

- א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים
ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

6.6

היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54