

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-1084599

תוספת זכויות למתחם מעורב שימושים במרכז מסחרי בקרית יערים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/07/2024

לאשר את התוכנית

Handwritten signature

16/09/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005222204/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 29539 חלקה 121-120 במגרש 30 ברחוב התאנה 1, קריית יערים. התכנית החלה במתחם היא תכנית הל/111/א ביעוד מסחר. בתחום התכנית נמצא מבנה מסחרי בן 2 קומות הנמצא בשלבי בנייה. התכנית מציעה תוספת שלושה מבנים בגובה של 6-7 קומות מעל גג מבנה המסחר הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות למתחם מעורב שימושים במרכז מסחרי בקרית יערים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

152-1084599

מספר התכנית

3.945 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

הראל	מרחב תכנון מקומי
208879	קואורדינאטה X
634534	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מסחרי בכיכר הכניסה הצפון-מערבית לישוב.

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	התאנה	קרית יערים

שכונה

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 34/ ב/ 4</u>
19/05/2011		4241	6238	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 16. הוראות תכנית תתל/ 16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל/ 16</u>
20/06/2002		2988	5087	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית הל/ 111/ א	החלפה	<u>הל/ 111/ א</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מורן עמיקם דר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מורן עמיקם דר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 23 17/09/2022	אלון טופציק	15/06/2022	25		רקע	חוות דעת סביבתית
לא		07: 34 02/10/2022	מיכאל הלמן	15/09/2022	1		רקע	ניקוז
לא		09: 27 08/09/2024	עמוס דר	08/09/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	10: 21 08/09/2024	יורי בורוכוב	01/09/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		11: 45 18/09/2023	יורם אלישיב	14/05/2023	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



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	יצחק ברדריאן		אפסילון גיה מסחר (2008) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	12	02-6710222		odedbardari an@gmail.c om

1.8.2 יזם

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	מורן עמיקם דר	3501134	עמוס דר מורן עמיקם אדריכלים	ירושלים	יפו (1)	97	02-5634414		MA@adma- arch.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas hiv1.co.il
תנועה	מהנדס	יורי בורוכוב	81245		ירושלים	כנפי נשרים) (2	13	02-6361070		etyv123@gm ail.com
אדריכל	אדריכל	עמוס דר	3490776	עמוס דר מורן עמיקם אדריכלים	ירושלים	יפו (1)	97	02-5634414		AD@adma- arch.com
מהנדס ניקוז	יועץ	מיכאל הלמן		הלמן מהנדסים יועצים בע"מ	בני ברק	(3)		03-6162495		michael@hel man.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	אלון טופציק		אגוטי איכות סביבה	בית שמש	(4)		02-9923659		alontopchik @hotmail.co m

(1) כתובת: מרכז כלל קומה 16 משרד 936.

(2) כתובת: בית ענבר.

(3) כתובת: הקישון 10.

(4) כתובת: ת.ד. 354.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 3 מבנים על גג מבנה מסחרי קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי בגובה של עד 7 קומות מעל גג המבנה המסחרי.
5. קביעת מסי יח"ד ל-48 יחידות דיור.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
11. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
12. קביעת שלביות ביצוע.
13. קביעת הוראות להפקעה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



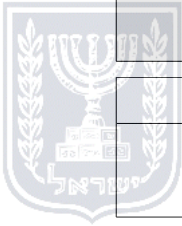
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3,954.31	100
סה"כ	3,954.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר 2. שימוש ציבורי למעונות יום, גני ילדים, דת, חינוך, תרבות וקהילה 3. משרדים, מרפאות וחדרי כושר 4. מגורים 5. חניה תת-קרקעית 6. אחסנה 7. חדרי שנאים ומתקנים טכניים תת קרקעיים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. חדרי שנאים ישולבו בבינוי וימוקמו בתת הקרקע בהתאם לצורך ועל פי דרישות והנחיות חברת החשמל במסגרת הבקשות להיתרי בניה 2. הכניסות למסחר ולמשרדים יהיו נפרדות מהכניסות למגורים. 3. מיקום שטחי המסחר יותרו בקומות המסד בלבד, לא יותר שימוש למסחר ממפלס גג מבנה המסד (גובה +697.65) ומעלה. 4. על גג המסחר יפותח שטח שלא יפחת מ- 500 מ"ר כחצר מגוננת. מתוכו לפחות שטח רציף של 350 מ"ר במרווחים בין מבני המגורים. בחצר תותר התקנת מתקני שעשועים, ספסלים, מתקני הצללה וכיוצ"ב לשימוש הדיירים.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. בהתאם למסומן בתשריט. 2. תותר הבלטת מרפסות עד ל-1.2 מ' אל מעבר לקו הבניין העילי המסומן בתשריט. 3.</p>
ג	<p>זכות מעבר</p> <p>סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו יפותח ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 2. שטח זה יפותח כחלק מהמדרכה להולכי רגל כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. 3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p>
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הות"ל לכל עבודה הטעונה היתר בתחום ההנחיות המיוחדות בתשריט</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	(1)	(2)	(1)	(1)	3	2	27					720	3945		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומוסדות ציבור		
576	(1)	(2)	(1)	(1)	3	(3) 7	27	48		3935		820	4810	3945	B, C	1	מגורים ד'	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	
	(1)	(2)	(1)	(1)	3	1	7			2620	1315	600	1920	3945		1	מסחר	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	
	(1)	(2)	(1)	(1)	3	(4) 8	32			3935		955	5150	3945	A	1	משרדים	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	

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

הוראות טבלה 5:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
שטח המרתף (שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת) כולל מחסני דיירים בשטח של עד 8 מ"ר לדירה ועד 200 מ"ר ליחידה מסחרית.
יותר נוד בין שטחים עיקריים לשירות לפי שימוש לצורך גמישות תכנונית לעת היתר בניה
תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת
תותר תוספת קומה תת קרקעית ותוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך מתן מענה לפתרון החניה לעת מתן היתר בניה.
גובה המבנה מתייחס למפלס פני הגג, מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה, מתקנים טכניים וחדר יציאה לגג.
המרחק בין הבניינים מעל גג המבנה המסחרי לא יפחת מ-7 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) לא רלוונטי.

(3) 6 קומות מעל גג המבנה המסחרי.

(4) 7 קומות מעל גג המבנה המסחרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> המדרכה בתחום התכנית תהיה בזיקת הנאה להולכי רגל. המסחר הפונה למדרכה יהיה במפלס המשכי למדרכה ועם כניסה ישירה מהרחוב. גג קירווי הכניסה לחניה מרחי' התמר יפותח כחצר לטובת הפרשה המבונה בקומה שמעליו. גג קומת המסחר יפותח כחצר לטובת מבני המגורים והתעסוקה על גג המסחר תותר הקמת מתקנים לרווחת הדיירים כגון ריהוט רחוב, מצללות ומתקני משחקים 	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. הכניסה לחניה תקורה בתחום קווי הבניין לכל תאי החניה תוכן תשתית לאפשרות הטענת רכבים חשמליים לא תותר הצמדת חניות המיועדות למסחר ולאורחים בהתאם לתקן. מקומות החניה לאופניים ימוקמו בקומות המרתף וכן במחסנים במרתף. תותקן לפחות מעלית אחת בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים על רצפת המעלית והמגיעה עד למפלס חניית האופניים בבניין. 	<p>6.2</p>
	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יותר בשימושים המותרים בתעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' וב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה מתעשייה ממרץ 2014 או הנוסח המעודכן מעת לעת. עבור שימושים מסחריים יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח למגורים. לא תותר הצבת מערכות אוורור ומיזוג של המסחר על חזיתות המבנה 	<p>6.3</p>
	<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום התכנית יש לבצע וויסות והשהיית נגר ככל הניתן ע"י ניצול כל הגגות להשהיית נגר והפניית מרזבי הגגות אל שטחי גינון מונמכים טרם יציאת הנגר אל המערכת האזורית. גג קומת המסחר ישמש להשהיית מי הנגר בבניין. 	<p>6.4</p>
	<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> ההוראה בדבר מיקום שטחי המסחר בקומות המסד בלבד הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת. היקף השטחים שנקבע בתכנית לצרכי ציבור הינו מחייב וכל צמצום שלו ייחשב כסטייה ניכרת. מסי' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. 	<p>6.5</p>
	<p>6.6 תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> הליך הרישוי יכלול הצגת תכנית לפיתוח גג המסחר כחצר לרווחת דיירי הבניין, הכולל פתרונות לניקוז והשהיית מי נגר. תכנית הפיתוח תתייחס לנטיעת עצים ולהצללות. במקומות בהם מוצעים עצים תתאפשר אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות. תנאי לאכלוס המבנה יהיה ביצוע ופיתוח בפועל של גג המסחר בהתאם לאמור לעיל. 	<p>6.6</p>



6.6 תנאים בהליך הרישוי	
<p>3. תנאי לאכלוס המבנה יהא התקנת תשתית לטעינת רכבים בכלל החניות בבניין. 4. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקה לצרכי ציבור. 5. הליך הרישוי יכלול את הצגת פתרונות הניקוז בתחום התכנית.</p>	

6.7 דרכים	
<p>1. לא תותר כל עבודה ו/או פיתוח, תכנון ו/או בניה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תאום ואישור נתיבי ישראל. 2. לא תתאפשר גישה ישירה למבנים בתחום התכנית מכביש 425.</p>	

6.8 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. 2. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע סגול המצוי בקומות הקרקע ו-א' של הבניין עבור כיתות גן / מעונות יום עם חצר צמודה. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p>	

6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס	
<p>תנאי לאכלוס יהיה מסירת השטחים הציבוריים בפועל למועצה המקומית קרית יערים</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	אכלוס המגורים המוצעים בתכנית	1. גמר ביצוע ואכלוס צרכי הציבור המוצעים בתכנית. 2. גמר פיתוח גג קומות המסד כחצר למגורים ולתעסוקה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.

