

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-1218205

"פרויקט מלונאות ומגורים". רח' הרי"ף 2, קרית יערים.

ירושלים

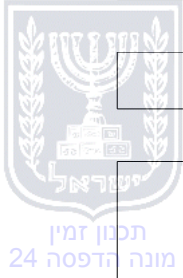
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005306358/310>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשה :

מדובר על מגרש הנמצא בחלקה מס': 102, בגוש : 29539, ברח' הרי"ף 2 קרית יערים.

התכנית התקפה הינה תכנית מס': 152-0083295 המיעדת את החלקה ליעוד של מלונאות (אכסון מלונאי), תא שטח 9.

עפ"י התכנית התקפה זכויות הבניה לחלקה הינם : 4350 מ"ר שטחים עיקריים ו 650 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע, סה"כ 5000 מ"ר - 250% בניה, ובנוסף 1500 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.

בהתאם להתאמה לבינוי שנעשה בפועל בשכונה ובתיאום עם המועצה המקומית, מוצע לשלב בחלקה מבנה מגורים בן 8 קומות ו 40 יח"ד ומטלה ציבורית בשטח של 400 מ"ר.

ולהתאים את מבנה המלון (100 חדרי אירוח) כבית הארחה הנדרש ביישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פרויקט מלונאות ומגורים, רח' הרי"ף 2, קרית יערים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

152-1218205 מספר התכנית

1.958 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית 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
209360	קואורדינאטה X
634425	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' הרי"ף 2 ביישוב קרית יערים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית יערים - חלק מתחום הרשות: קרית יערים

נפה עוטף ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית יערים	הרי"ף	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29539	מוסדר	חלק	102	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/12/1</u>
16/09/2013		189	6662	תכנית זאת מחליפה את הוראות תכנית זאת בתחומה.	החלפה	<u>152-0083295</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			יצחק קטורוזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורוזה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנספח מחייב לנושא מיקום השטחים הציבוריים	13: 21 14/08/2024	יצחק קטורוזה	14/08/2024	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	הנספח מחייב לעניין טבלת מאזן החניה.	07: 57 18/08/2024	יורי בורוכוב	14/08/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		13: 32 14/05/2023	ראובן אלסטר	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
חברה	פרטי			חברת צמרות יערים בע"מ	קרית יערים	הרי"ף	2	02-5034500		345bait@gmail.com

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	יצחק קטורוזה	112002		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרפיה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יורי בורוכוב	81245		נעלה	ענבר (1)	21	08-9151587		kfirbel80@gmail.com
אינסטלציה	יועץ	אמת עד		אמת עד	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	02-5636295		emetad@gmail.com

(1) כתובת: רחוב ענבר 21a יישוב נעלה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קביעת הוראות עבור בניית מלון, בנין מגורים, והפרשות מבונות לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

שינוי מייעוד של מלונאות (אכסון מלונאי) לייעוד של מגורים, תירות, מבנים ומוסדות ציבור.

ב. קביעת בינוי להקמת בניינים חדשים הכוללים בנין מגורים, מלון והפרשות מבונות לצרכי ציבור.

ג. קביעת מספר יח"ד למגורים - 40 יח"ד.

ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

ה. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

ו. קביעת מס' קומות במבנים - 8 קומות מעל הקרקע.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות/עצים להריסה.

ט. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות (אכסון מלונאי)	1,958	100
סה"כ	1,958	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1,958.88	100
סה"כ	1,958.88	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מלונאות / בית הארחה אולמות מגורים בית כנסת ספרייה אולם לשימושים קהילתיים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>- גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס' 5. - תותר בניית מרפסות מעבר לקווי הבנין, בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1. - יותרו התקנת רפפות הצללה / פרגולות על גבי המרפסות. - יופרדו שימושי המלונאות והמגורים לרבות לעניין שטחי החניה, מתקני האשפה והמערכות הטכניות, תותר סטייה מהוראה זו בשלב התכנון המפורט באישור מהנדס הוועדה המרחבית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16. (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ה	<p>בינוי</p> <p>1. המלונאות / חדרי הארחה יתנו מענה גם לשטחים הציבוריים הנדרשים כגון: חדר או אולם קבלה, אולמות לאירועים, בית כנסת, חדר אוכל וכו'. 2. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. 3. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
ו	<p>סטייה ניכרת</p> <p>בתחום החלקה יותרו 40 יח"ד בלבד. כל תוספת יח"ד, פיצול יח"ד קיימות, יהוו סטייה ניכרת.</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים</p>



מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).	
<p>שטחים מבונים לצרכי ציבור</p> <p>ח</p> <p>א. במבנה ישולבו שטחים לשימוש ציבורי (הפרשות מבונות), בשטח בהיקף 400 מ"ר.</p> <p>ב. השטחים לשימושים ציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לנספח הבינוי. אך בשלב היתר הבניה יותרו דיוקים במיקום השטחים הציבוריים באישור מהנדס המועצה המקומית או מי מטעמו, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים :</p> <p>- השטחים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת הכניסה.</p> <p>- לפחות 200 מ"ר משטחים אלו נדרשים להיות עם דופן אחת מהשטחים הציבוריים המבונים עם חזית פתוחה שתאפשר הצבת חלונות.</p> <p>ג. השטחים הציבוריים יהיו מוגגשים מהרחובות / השבילים הציבוריים הסמוכים לתכנית או במפלס הכניסה.</p> <p>ד. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה (כגון הבטחת אמצעים להרחקת מטרדי ריח מהמרחב הציבורי ובין השימושים, מניעת מטרדי רעש, ומיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים).</p> <p>ה. התכנון המוצע יבטיח הפרדה מלאה בין הגישה אל השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה לשטחי המגורים.</p> <p>ו. מיקום השטחים הציבוריים המשולבים במבנה, מפרט התכנון וחיבור התשתיות הנדרשות יערכו בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית או מי מטעמו.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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							
							מטח	מפל	שרות	עיקרי						שרות
602						40				(1) 1220	4285	1958	מגורים	1	מגורים	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
92						100			260	1110	(2) 390	3240	1958	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
											(2)	305	1958	1	מסחר	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
												400	1958	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
									4580				1958	1	משתף	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 3	(4) 8	(3) 31.9	140	4840	1110	1610	7830	1958	1	>סך הכל	מגורים תיירות ומבנים 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:

- הוועדה המקומית רשאית להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות (לא תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים).
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה בהיקף של 1100 מ"ר (עיקרי + שירות) בין הקומות ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה ולא ישתנה גובהו של המבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה בהיקף של עד 100 מ"ר שטחים עיקריים ועד 100 מ"ר שטחי שירות בין הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל ממעל למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה ולא ישתנה גובהו של המבנה.
- הוועדה המקומית רשאית להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, זכויות הבניה המתווספות במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון, לרבות מדרגות, מעליות, וחדרים טכניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו שטחי מיגון נוספים בהתאם לתקן.
- (2) יותרו שטחי מיגון בהתאם לתקן.
- (3) מעל גובה זה תותר בליטה של דוד"ש, קולטים, מזגנים, מערכות וכד'.
- (4) +קומת יציאה לגג העליון.
- (5) תותר תוספת קומות חניון בהתאם לנדרש.
- (6) הועדה המקומית רשאית לאפשר חריגה מקווי הבניין המסומנים לתשריט עד לגבול החלקה עבור מרפסות. ככל שתהיה חריגה מקווי הבניין יידרש פרסום נוסף בשלב היתרי הבניה לפי סעיף 149 לחוק התו"ב. הוועדה המקומית רשאית לאפשר חריגה מקווי הבניין המסומנים לתשריט עד לגבול החלקה עבור שטח 'ארון קודש' של בית הכנסת המוצע למקום בתחום השטחים הציבוריים המשולבים במבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר ו/או מי מטעמו.
 ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
 ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
 ד. תנאי לאכלוס יחידות הדיור יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים ברמת המעטפת וחיבורם למערכת התשתית.
 ה. תנאי לאכלוס יהיה רישום הערת אזהרה לרישום הזכויות של שטחי הפרשות המבונות לצרכי ציבור ע"ש המועצה המקומית.
 ו. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב.

6.2

חלוקה ו/או רישום

בעת רישום הבית המשותף, תועבר הבעלות בשטחים הציבוריים המבוננים לרשות המקומית. רישום השטחים שיירשמו על שם הרשות המקומית יהיו בהיקף של 400 מ"ר ובהתאמה למסומן בהיתר הבניה.

6.3

הנחיות מיוחדות

היטל השבחה:
 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור היתר בניה ל-40 יח"ד	א. אישור היתר בניה לשטח הפרשות המבונות לצרכי ציבור בהיקף של 400 מ"ר ו-40 חדרי מלון לפחות. ב. על היתר הבניה לכלול מענה לחניות ולתשתיות עבור מלוא השטחים בתכנית.
2	אכלוס 40 יח"ד	א. מסירת הפרשות המבונות לשטחי ציבור

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לרשות המקומית (מעטפת). ב. אכלוס 40 חדרי מלון. יוקמו בהינף אחד.
3	אכלוס 60 חדרי מלון	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ- 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24