

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-1175017

29536-195 יצחק-2



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 :

10/11/2024

לאשר את התוכנית

24/11/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005277658/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 29536 חלקה 195 רח'.. יצחק. קריית יערים.  
התכנית המאושרת החלה במתחם הינה מי/135 / א. בייעוד מגורים.  
בתחום התכנית קיים מבנה בן 3 קומות חלק מהבינוי ללא היתר.  
התכנית מציעה את הכשרת הבינוי הקיים ללא היתר בהיקף של. תוספת 134 מ"ר עיקרי.  
מגיש התכנית הינו בעל העניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

29536-195 יצחק-2

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 152-1175017

מספר התכנית

0.529 דונם

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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  
קואורדינאטה X  
209960  
קואורדינאטה Y  
634450

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב יצחק 43 קריית יערים.

**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
	43	יצחק	קרית יערים

שכונה קרית יערים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29536	מוסדר	חלק	195	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מי/135</u>	שינוי	תכנית זאת משנה רק את המפורט בה כל יתר הוראות תכנית מי/135 שתקפות ממשיכות לחול	1807	1196		24/02/1972
<u>מי/135/א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית מי/135 ממשיכות לחול.	4048	100		15/10/1992
<u>מק/הל/428</u>	ללא שינוי	תכנית תקנונית	5616	1183		14/01/2007



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רן ארד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רן ארד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	09: 10 20/12/2023	רן ארד	15/12/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	15: 14 21/02/2023	רן ארד	01/01/2023	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	אברהם לבנברג			קרית יערים	יצחק	43	050-3836966		avi@levgro up.co.il

**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	רן ארד	34552		הוד השרון	(1)	9 א	050-3321427		aradran@gm ail.com
מודד	מודד	חוסאם מסרוה	894		טייבה	(2)		09-7990140		mhmed10@g mail.com

(1) כתובת: הידיד 9א הוד השרון.

(2) כתובת: טייבה המשולש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הכשרת בנייה קיימת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ.מגורים א למגורים א מיוחד
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
3. קביעת בינוי בגובה 3 קומות.
4. קביעת מס. יח"ד ליחידת דיור אחת.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

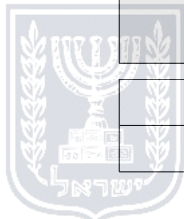


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	195

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	529.46	100
סה"כ	529.46	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	529.46	100
סה"כ	529.46	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי</b> 1. תותר תוספת בניה והכשרת עברות בניה כמפורט במסמכי התכנית. 2. הבנייה תתבצע באבן טבעית מסותתת מאותו סוג וגוון של האבן הקיימת.
ב	<b>חניה</b> החניה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה קיים
ג	<b>סטיה ניכרת</b> 1. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 ייחשב כסטייה ניכרת.
ד	<b>ניהול מי נגר</b> מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).
ה	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1. אישור העיצוב האדריכלי ע"י מהנדס הוועדה. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100. 3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת עבירות הבניה שאינן מוצעות להכשרה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
(2)	(2)	(2)	(2)	מעל הכניסה הקובעת (1) 3	1	סה"כ שטחי בניה 340	28	312	529	195	מגורים אי'

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) 2 קומות מעל לכניסה הקובעת. ועוד 60 מ"ר בעלית הגג.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה.	הבניה תתבצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10