

**מרחב תכנון תראל**  
**תכנית מס' מ/758**  
**שינוי מס' 94/1 לתכנית המתאר המקומית למטח יהודת מי/200**  
**ושינוי מס' 94/1 לתכנית מס' מ/232 א'**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' מ/758, (להלן: התכנית) שינוי מס' 94/1 לתכנית המתאר המקומית למטח יהודת מי/200 ושינוי מס' 94/1 לתכנית מס' מ/232 א'.
2. מסמכי התכנית:
  - א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
  - ב. גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: התשריט).
  - ג. גליון אחד של תכניות בינוי ופיתוח בקניימ 1:200 ו- 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
  - ד. נספח ביוב (להלן: נספח מס' 2).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: חקו חכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 7 דונם.
5. מקום התכנית: תראל, קרית יערים, גוש 29536 חלקות, 25 (חלק), 103 (חלק), 137 (חלק), 154 (חלק), ו- 33 (בשלמותה), גוש 29540 חלקה 28 (חלק).
6. מטרת התכנית:
  - א. שינוי ייעוד משטח הקלאי לאזור מגורים אי מיוחד.
  - ב. שינוי ייעוד משטח הקלאי לשטח לבניין ציבורי.
  - ג. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
  - ד. הרחבת דרך קיימת, ביטול דרך קיימת, קביעת זכות מעבר לציבור, וקביעת שטח לעיצוב נופי.
  - ה. חלוקה חדשה.
7. כמיסות לתכנית: על תכנית זו חלות חחוראות חכלולות בתכנית המתאר המקומית למטח יהודה (להלן: תכנית המתאר) לרבות חשינויים לח שאושר מזמן לזמן וחוראות תוכנית מס' מ/758 זו.
8. חוראות התכנית: חוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין חן בדפי חחוראות שבכתב, חן בתשריט וחן בנספחי חבינוי (לחוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה חחוראות חמגבילות יותר.
9. איזור מגורים אי מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים אי מיוחד וחלות עליו חחוראות חבאות.

- א. חביוני יחיה על פי נספח מסי 1.  
 ב. מספר יחידות הדיור יהיה 22 (5 יחידות בכל אחד משלושת המבנים בחלק הצפוני של חמגרש ר-7 יחידות בחלק הדרומי).  
 ג. חשטח המירבי לא יעלה על 5,908 מ"ר מתוכם 3,887 מ"ר לשטחים עיקריים ו-2,022 מ"ר לשטחי שרת. יותרו שינויים ארכיטקטוניים בלתי מחותיים בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר יח"ד (עד 24 יח"ד) קווי הבניין, שטחי הבניין ומספר הקומות, ובלבד שישמר האופי הארכיטקטוני של התכנית.

**טבלת ריכח שטחים לרישוי**

על קרקעי	תת קרקע	שטחים עיקריים	שטחי עזר	סה"כ
3887				
2022				
5909				
<b>ד. קווי הבנין:</b> קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אחד.				
<b>ה.</b> מסי המבנים המירבי בחלקה לא יעלה על 4. מסי הקומות המירבי יהיה 2 קומות מעל קומת חנייה ומעליהן גג רעפים. גובה מירבי מעל מפלס פני הקרקע הסופיים (00.0) לא יעלה על 9.09 מ' גובה כל קומת מגורים יהיה 3.06 מטר ברוטו. גובה קומת החנייה יהיה 2.6 מטר ברוטו. שיפוע גג הרעפים יתחיל בפני תקרת הקומה השנייה ויהיה בין 22 - 30 מעלות.				

**10. תנאים למתן חיתר באזור המגורים:**

- א. תנאי למתן חיתר יהיה הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שתכלול גם את שטח שולי חדרך חאזורית. ביצוע פיתוח השטח על פי התכנית הנ"ל יהיה על חשבון ועל ידי מגיש התכנית ויחווה תנאי למתן טופס 4 לבניינים. ראה סעיפים ב' ג' ד' ה' להלן.  
 ב. תנאי למתן חיתר יהיה מתן התחייבות לביצוע הרחבת הדרך על ידי ועל חשבון יזם התכנית. הביצוע בעין של הרחבת הדרך יהיה תנאי למתן טופס 4 לבניינים.  
 ג. תנאי למתן חיתר מתן כתב התחייבות בדבר אחזקת שטחי התכנית. ראה סעיף 24 להלן.  
 ד. תנאי למתן חיתר יחיה אישורי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד תברואות להסדרת הביוב של הישוב קרית יערים (טלסטון).  
 ה. תנאי למתן חיתר יחיה ביצוע דרך הגישה למתחם (מגרש 88) על פי תכנית הפיתוח.  
 ו. תנאי למתן חיתר בנייה הוא רישום הערת אזהרה בטאבו של שטח המוגדר כזכות מעבר לציבור.

11. זכות מעבר לציבור:  
 חשטח המקווקו בפסים אלכסוניים בצבע שחור ברקע חינו שטח שבו יש לציבור זכות מעבר (השטח הנייל מהווה חלק מחלקה 103 בגוש 29536).  
 ראה סעיף 10 ו.
12. שטח לבנייני ציבור:  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור. השימוש בו יחיה לשתי כיתות גן. שטחי הבנייה המירביים יהיו 350 מ"ר מתוכם 250 מ"ר שטחים עיקריים ו- 100 מ"ר שטחי שרות. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. גובה הבניין לא יעלה על 2 קומות. תנאי למתן היתר הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש לאישור הוועדה המקומית.
13. חנייה:  
 הוועדה המקומית תחיה רשאית לעכב מתן חיתרי בנייה בשטח אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החנייה, לבניינים שיוקמו בשטח. ר' סעיף 24 (אחזקה) להלן.
14. דרכים:  
 א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.  
 ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של הרחבת דרך. ראה סעיף 10 לעיל.
15. שטח לעיצוב נוף בשולי הדרך:  
 השטח הצבוע בצבע אדום וירוק לסירוגין הוא שטח לעיצוב נוף. שטח זה יפותח ע"י ועל חשבון חזם. ראה סעיף 10 לעיל.
16. הפקעה:  
 א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים לחפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש מועצה מקומית קרית יערם, כשחם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.  
 ב. על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם לחפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965.
17. ביצוע התכנית:  
 מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי יזמי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי המקרקעין (ומגשי התכנית) ועל חשבונם.

18. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק, עם תחילת תוקפה של התכנית - יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית, ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות על יזי רשם המקרקעין אגף הביקורת המסמכים הנדרשים על יזי לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
19. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות, (כאמור בחוראות תכנית המתאר).
20. שיפוץ: מגיש התכנית ישפח את הוועדה בגין כל תביעות שיחיו נגדו בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו על ידי הוועדה המקומית.
21. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
22. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיחיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או חמעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיחיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה המקומית.
23. היטל השבחה: א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

אחזקה: 24.

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטח התכנית ע"י ייזם התוכנית, כולל שטח שבו זכות מעבר לציבור בתוך חלקה 103 המסומן בקווים אלכסוניים בצבע שחור, בכל הקשור לגיטון, שבילים, משטחי חנייה וגישה לחנייה, תאורת חוץ, גדרות וכו'. הדבר אף יותנה כתנאי לכל היתר בנייה בשטח התכנית, לשם כך יוגש כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.

תשתית: 25.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס חמועצה המקומית.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי חמועצה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לחמועצה המקומית.

