

109 2311

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

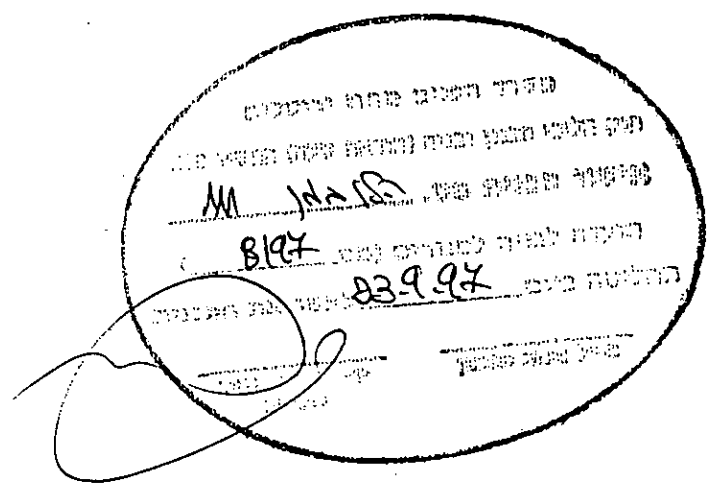
מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - הראל

תכנית מס' הל/במ/111

שינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מ.י. 200/

הוראות התכנית



19/ 6/97

23/11/97

15/ 1/98

תוכן הענינים:

1. פרק א' - כללי.
2. פרק ב' - פרוש מונחים.
3. פרק ג' - סימונים בתשריט.
4. פרק ד' - הוראות כלליות.
5. פרק ה' - שלבי ביצוע.
6. פרק ו' - הוראות בדבר יעוד ושמוש במקרקעין.
4. פרק ז' - הוראות בדבר עיצוב וגמר בנינים.
9. פרק ח' - דרכים.
10. פרק ט' - הפקעה והיטל השבחה.

פרק א' - כללי

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' הל/במ/111.
שינוי לתכנית המתאר המקומית למטה יהודה (להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית:

א. הוראות התכנית כוללת 19 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

ב. גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ. 1:1250 (להלן: התשריט).

ג. גליון אחד של תכניות בינוי ופתוח בקנ"מ. 1:1250; ובקנ"מ 1:200 (להלן: נספח הבינוי והפתוח מס' 1).

ד. גליון אחד של נספח פיתוח נופי בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח פיתוח נופי). והוראות לנספח הנופי הכוללות 3 עמודים.

ה. נספח תחבורתי:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. נתוח מרחקי ראות. | הנספח התחבורתי כולל: |
| 2. חתך אורך - כביש 425 | מצוי ב- 2 עותקים |
| 3. חתכי רוחב. | בוועדה המחוזית. |
| 4. תנוחה. | |

כל מסמך ממסמכי התכנית, הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט - הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 128 דונם.

5. מקום התכנית:

קרית יערים.

גוש: 29539 חלקות: 85; 81; 30; 5; 4; 3; 2; 1; וחלק מחלקה מס' 13.

שטח בין קואורדינטות אורך 159250 - 158750, ובין קואורדינטות רוחב 134000 - 134800.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. עורכי התכנית:

ד. יזרעאלי - י. חצור.

7. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד משטח חקלאי לאיזור מגורים, שטח ציבורי פתוח, איזור מסחרי, איזור ספורט ונופש, שטח למבני צבור, שטח לפארק.

ב. התווית דרכים חדשות ודרכים משולבות.

ג. קביעת שטחים לפארק.

ד. איחוד וחלוקה חדשה.

ה. קביעת הוראות בדבר היקף, צורה ומגבלות הבינוי בשטח.

ו. קביעת קוי בנין קדמיים מכביש ירושלים ל- 75 מ', ומכביש נוה-אילן לקוי בנין בהתאם לתשריט.

ז. קביעת מספר קומות מירבי - 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, ולא תותר בניית 5 קומות.

8. הוראות התכנית:
וכפיפות לתכנית:

א. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המחמירות יותר.

ב. נספח הבינוי המצורף לת.ב.ע. מהווה מסגרת המגדירה את אופי הבינוי, מספר יחידות הדיור, קוי הבנין וקומות הבנינים.

נספח הבינוי הינו מחייב, אולם יותרו בו שינויים לא מהותיים באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.

ג. שינויים בהסדרי התנועה המופיעים בנספח התנועתית לא יהיו שינוי לת.ב.ע. בתנאי שיאושרו ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.

פרק ב': פרוש מונחים

בתכנית זו תהיה לכל מונח המשמעות שבצידו או המשמעות שניתנה לו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 או בתקנות.

אבן: אבן טבעית מרובעת ומסותתת.

אבן נסורה: אבן שמשטחיה הגלויים לעין מעובדים במשורר אבן.

אזור: שטח שמסומן בתשריט בצבע או בקיווקו או ע"י סימני התחמה מיוחדים לחוד או בצירופיהם ובהתאם למקרא שבתשריט או להוראה שבתכנית, ושם ציון היעוד והשימוש בקרקע או בבנין שבאותו השטח.

אחוזי בניה: "היחס שבין השטח הכולל המותר לבניה במגרש לבין שטח המגרש כשהוא מבוטא אחוזים".

גובה בנין: גובה הנמדד במאונך ממפלס הקרקע הסופי שאושר בתכנית או בהיתר, של הקרקע הסמוכה לקיר החיצוני ועד לסוף המעקה של הגג בגג משופע ימדד גובה הבנין עד למדלפות הגג. בנין הבנוי ממספר אגפים בגבהים שונים, גובהו של הבנין ימדד בכל אגף בנפרד כנ"ל.

דרך: כביש, רחוב, דרך לכלי רכב, בין שהם קיימים ובין שהם מוצעים בתכנית כלשהי, ובהתאמה להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה פרק א' 1.

הרשות המקומית: המועצה המקומית קרית יערים (טלז סטון).

ועדה מחוזית: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים.

ועדה מקומית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה - הראל.

חוק התכנון: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות העדכונים שחלו מעת לעת.

חלקה: שטח קרקע אשר גבולותיו נוצרו ע"י תכנית חלוקה עפ"י פרק ג' לחוק סימן ז' או תשריט חלוקה עפ"י פרק ד' לחוק ואשר גבולות אלה רשומים בפנקס המקרקעין, או ראויים לרישום.

יציאה לגג: המשך מבנה חדר המדרגות עד לגג במטרה לאפשר יציאה חופשית לגג.

מגרש:

שטח קרקע שגבולותיו נקבעו בתכנית מפורטת או בתשריט חלוקה.

מגרש בניה:

מגרש שאושר לבניה.

מהנדס:

מהנדס הוועדה המקומית.

מרווח:

המרחק שנקבע בתכנית בין קיר חיצוני של בנין לבין הגבול הסמוך של המגרש אשר בו מצוי הבנין.

מעקה גג:

מעקה בנוי אבן עם כרכוב (קופינג) אבן הבנוי סביב גג שטוח אשר גובהו ברוטו מפני הריצוף אינו קטן מ- 0.90 מ' ואינו גבוה מ- 1.20 מ'.

מפלס קרקע סופי:

גובה פני הקרקע הסופיים במגרש בניה כפי שנקבע בתכנית או בהיתר בניה.

מרתף:

מקום בבנין שמצוי בו חלל אשר גובהו אינו עולה על 2.20 מ'. וכל חלק ממנו אינו עולה על 1.5 מ' מעל מפלס הקרקע הסופי או מפלס הקרקע הטבעי הסמוך לבנין. הכל לפי המפלס הנמוך ביותר.

קומה:

חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו והכולל עובי הרצפה של אחת מהן.

קומה מסחרית:

קומה בבנין לשימוש מסחרי בלבד.

קומת עמודים:

חלל מקורה ומפולש במפלס הכניסה לבנין הנמצא בין עמודים או קירות.

שטח בניה:

סך כל השטחים המותרים לבניה במגרש. כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, ובאבחנה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות בהתאם לתקנות.

שטחים עיקריים:

כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה "חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות

ושטחי שירות:

ובהיתרים" התשנ"ב 1992.

תכנית בינוי:

מפרט בקנה מידה 1:500 או מפורט יותר כפי שיקבע ע"י מוסדות התכנון, שבו מוצגים באופן גרפי ומילולי העיצוב ומתכונת הבניה וכן פיתוח השטח.

תקנות התכנון:

תקנות התכנון והבניה שעודכנו ע"י שר הפנים. מונח שנקבע בתכנית זו ולא הוגדר בפרק זה יהיה מובנו בהתאם להגדרה בחוק התכנון והבניה או בתקנות התכנון.

פרק ג': סימונים בתשריט

<u>פרוש הסימון</u>	<u>סימון בתשריט</u>
1. גבול התכנית	קו כחול רצוף.
2. אזור חקלאי	שטח לא צבוע ועליו פסים אלכסוניים ירוקים לסרוגין.
3. א. אזור מגורים מיוחד ג' ב. אזור מגורים מיוחד א'	שטח שצבעו תכלת. שטח שצבעו צהוב
4. אזור מסחרי	שטח שצבעו אפור.
5. שטח לבניני צבור	שטח שצבעו חום, תחום בחום כהה.
6. שטח ספורט ונופש	שטח שצבעו ירוק מקווקו בקוים אלכסוניים בשחור.
7. שטח פתוח צבורי	שטח שצבעו ירוק.
8. שטח לפארק	שטח בקווקו שתי וערב - ירוק.
9. דרך קיימת או מאושרת	שטח שצבעו חול.
10. דרך מוצעת או הרחבה של דרך	שטח שצבעו אדום.
11. מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול.
12. קו בנין בחזית מגרש	ספרה בצד הימני והשמאלי של העיגול.
13. רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול.
14. גבול הגוש	קו שמעליו משולשים קטנים ברקע התשריט.
15. גבול חלקה	קו רצוף ברקע התשריט.
16. קו בנין	קו נקודה בצבע אדום.
17. גבול חלקה לביטול	קו שחור רציף ועליו סימוני X ברקע התשריט.
18. גבול מגרש חדש	קו אדום מקוטע.
19. קו בנין לביטול	קו נקודה בצבע אדום ועליו X אדום.
20. דרך משולבת, גיגון ותנועה	שטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבעים ירוק - אדום לסירוגין.

פרק ד': הוראות כלליות

1. הוראות בדבר תכניות בינוי והגשה:

הוועדה המקומית רשאית לקבוע או לדרוש בתכניות בינוי את ההוראות בנושאים הבאים באם כולם או מקצתם:

- א. העמדת בנינים, צורתם, מידותיהם, גובהם ופרטים של עיצוב ארכיטקטוני.
- ב. עיצוב השטחים שבין הבנינים לרבות עיצוב סופי של פני הקרקע הכולל מרכיבים כגון משטחים משופעים, קירות תומכים, טרסות, גדרות, תעלות ניקוז, שטחי גינון, נטיעה, ריצוף, ומדרגות, תוך ציון גובה מיפלסי קרקע קיימים וסופיים.
- ג. חומרי הבניה ושיטות הבניה של הקירות והגגות של הבנינים ושל כל מרכיבי פיתוח השטח.
- ד. תכנית פיתוח השטח המפורטת תכלול בין השאר גם את פתרונות החניה לבנינים.

2. הוראות ותנאים למתן היתרים:

- א. הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים לא מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קרי הבנין.
- ב. נספח הבינוי לתכנית זו הינו מחייב, אולם יותרו בו שינויים לא מהותיים באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.
- ג. הוראות ותנאים מיוחדים -

1. היתרי בניה בשטח תכנית זו יאושרו ע"י הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית.
2. תנאי למתן היתרי בניה - יהיה ביצוע בפועל של הכניסה החדשה מכביש 425 וכן ביצוע פריצת תוואי הדרך לכביש החיבור מהשכונה הקיימת לשכונה החדשה.
3. תנאי למתן היתרי בניה - יהא הגשת תכנית מדידה לצרכי רישום כולל טבלת שטחים.
4. כל השטחים הציבוריים כולל שטח המיועד לפארק - יעברו לבעלות המועצה המקומית ללא תמורה ותנתן התחייבות משפטית על כך כולל יפוי כח צד שלישי על העברת שטחים האלה והדרכים לבעלות המועצה. השטחים האלה יפותחו ע"י היזם בחוזה פיתוח עם המועצה, ולפי הוראותיה.
5. תנאי למתן היתר הבניה ראשון יהיה התחברות בפועל לקו מאסף כסלון.

6. א. תנאי למתן תעודת הגמר ו/או טופס 4 לבניני המגורים יהא אישור המועצה המקומית, כי מבני החינוך הנבנים אכן מספקים את צרכי התושבים המאכלסים את יח"ד.
- ב. המימון והביצוע של מבנה בית כנסת בלבד, יחול על היזמים. לא יוקם אולם שמחות במבנה בית הכנסת.
- ביהכנ"ס יהיה בקבולת של כ - 200 מתפללים, במבנה יהיו 2 קומות, כולל חדר לימוד תורה.
7. תנאי למתן היתר בניה במגרש המסחרי, הספורט ונופש תהיה הפרדה פיזית (נטיעת עצים) שלא תאפשר גישה לחניה מכביש 425.
8. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשכונת המגורים תהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לענין מפגעים מכביש מס' 1 (הנחיות לחוות דעת זו ינתנו ע"י המשרד לאיכות הסביבה).
9. היזם יפקיד התחייבותו בכתב להכין תכנית לצרכי רישום ותכנית זו תוכן על חשבוננו.
10. המועצה המקומית תהא רשאית לחייב את היזם לחתום על חוזה פיתוח אשר לפיו בתמורה לאגרות והיטל ההשבחה - יבצעו היזמים את עבודות התשתית והפיתוח וכן בנית מבני הציבור - בהתאמה תקציבית עם המועצה.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת התחייבות כספית ומשפטית לבצוע של הטפול הנופי, בתיאום עם היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.
- ד. מקומות חניה - כל בניה תותנה בביצוע מקומות חניה הדרושים בפועל בהתאם לתקן החניה שעל פי תקנות שר הפנים. שטחי חניה מקורים - לא יכללו בשטחי השירות המותרים ויתווספו להם באישור הוועדה המקומית. החניות יהיו בגבולות המגרש ו/או הדרך - לפי התשריט.
- ה. מניעת מטרדים - הוועדה המקומית רשאית לכלול בהיתר תנאים בדבר מניעת מיטרד העלול להגרם לסביבה בגין בניה או שמוש במקרקעין נשואי ההיתר.
- ו. סילוק מפגעים - מקום בו קיים או נוצר מיפגע בטיחות או חזותי כתוצאה מחפירה, בניה או חציבה - רשאית הוועדה המקומית לקבוע תנאים בהיתר בדבר עיצוב פני הקרקע, גידור וכד' בצורה הדרושה לסילוק המיפגע.
- ז. פסולת בניה ועודפי עפר - לא יינתן היתר בניה לבצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בנין אלא בכפוף לכך שבעלי הקרקע, בעלי ההיתר וקבלן העבודות יהיו אחראים לסילוק עודפי העפר ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך על ידי הרשות המוסמכת ותנתן על כך ערבות כספית מתאימה להנחת דעת המהנדס. הוראה זו תהיה מתנאי ההיתר לבצוע החפירה ו/או הבניה.
- ח. גדרות - בכל אזורי המגורים יותנה מתן ההיתר בבניית גדר לאורך הגבול שבין המגרש לבין שטח צבורי גובל כגון דרך, שביל וכד'. והצפוי לכוון השטח הציבורי יצופה באבן. הוועדה המקומית תאשר מתן שירותי חשמל, מים וטלפון רק לאחר השלמת בצוע גדר כאמור.

ט. תחנת טרנספורמציה - לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, או כחלק אינטגרלי מקירות התמך שבמגרש בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

י. אנטנות טלוויזיה רדיו - בכל בנין או קבוצת בנינים - תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

י"א. קולטי שמש על הגג -

א. בגגות שטוחים - תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

בגגות משופעים - תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס המועצה המקומית.

י"ב. אחזקה - תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה רגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו'. והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.

בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם בצועה יקימו גוף אחזקה מיוחד לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי המבנים במיתחם ועם קבלני משנה לשם בצוע יעיל של האחזקה התקינה; לשם בצוע האמור בסעיף זה - ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין, כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי למועצה המקומית.

י"ג. תשתית - בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית אשר בתחום התכנית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה המקומית.

בעלי הזכויות במקרקעין, יעתיקו או יתקימו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י המועצה המקומית.

י"ד. מבנה מסתור לאשפה:
הוועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מבנה מסתור לאשפה, בתוך תחום המרווח הקידמי של המגרש. תותר הפרדה בקרוי קל בין מסתור למסתור והשטח המקורה לא יכלל במנין השטחים.

ט"ו. מדרגות חיצוניות:
תותר בנית מדרגות חיצוניות לא מקורות לקומה ראשונה (מעל קומת הקרקע בלבד), ובתנאי ששטחן ייכלל במנין חלקי השירות כאמור בטבלת איזורי הבניה ומגבלות הבניה, והתקנות.

פרק ה': שלבי ביצוע.

1. התכנית תבוצע בשלבים שיבטיחו ככל האפשר רצף בבינוי ובפיתוח וכן רמת שירותים נאותה. בהתאם לזאת רשאים מוסדות התכנון לקבוע סדר עדיפויות לתכנון וביצוע הבינוי והפיתוח במיתחמים השונים.
2. תחילת הביצוע תהיה תוך שנתיים ימים מיום אישורה של התכנית.
3. כתחילת הביצוע של התכנית תחשבנה תחילה של עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר והקמת יסודות של לפחות 20% ממספר יח"ד שבתכנית.

פרק ו' : הוראות בדבר יעוד ושמוש במקרקעין

לא ישמשו מקרקעין אלא בשמושים המותרים לכל איזור מהאיזורים בהתאם ליעודים אשר סומנו בתשריט. מקום שנדרש להכין תכנית מפורטת, פרוט השמושים במקרקעין ייקבע בתכנית מפורטת כאמור.

1. א. איזור מגורים מיוחד א' -

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור מגורים מיוחד א' ויחולו עליו ההוראות בהתאם לטבלת איזורי בניה ומגבלות בניה להלן. בשטח זה יוקמו בנינים בני 2 קומות מעל קומת מרתף. יותר שימוש למגורים, על אף האמור לעיל, גם בחלל גג הרעפים.

2. איזור מגורים מיוחד ג' -

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא איזור מגורים מיוחד ג' ויחולו עליו ההוראות הבניה בהתאם לטבלת איזורי הבניה. באיזור זה יוקמו בניני דירות, כאשר 90% מהדירות יהיו בשטח שאינו קטן מ- 100 מ"ר וכן 10% יהיו בשטח שאינו קטן מ- 75 מ"ר. מספר הקומות המותר - 4. לא תותר קומה חמישית.

2. איזור מסחרי -

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא איזור מסחרי. באזור מסחרי חלות ההוראות המפורטות בטבלת איזורי הבניה ומיגבלות הבניה שבפרק ט' להלן וכן ההוראות הבאות:

א. באיזור מסחרי לא יותר שמוש למגורים.

ב. השימושים המותרים באיזור זה יהיו:

1. חנויות למכירה קמעונית.
2. בנק ודואר.
3. בתי קפה, מסעדות.
4. במרתף יותרו שטחי שירות בגובה העולה על 2.20 מ'.

ג. באיזור המסחרי לא תותר בניה, אלא בהתאם לתכנית בינוי לכל שטח האיזור המסחרי.

ד. לא תותר גישה לשטח המסחרי מכביש 425.

התכנית תכלול:

1. קביעת צורת הבינוי של המיתחם, וחומרי בניה.
 2. נגישות כלי רכב, חניה, פריקה וטעינה.
 3. עיצוב החללים שבין הבנינים תוך שמירת הזיקה לסביבה ולנוף הסובב, ככרות ושטחים מרוצפים, מתקני ישיבה, ספסלי גן, שטחי גינון וכו'.
 4. קביעת כיכרות ומעברים להולכי רגל.
 5. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הגשת דו"ח סביבתי אשר יפרט את הדרישות למניעת מטרדים סביבתיים.
 6. הכניסה למגרש 30, תהיה דרך כביש מס' 18 ולא תהיה גישה לאזור המסחרי דרך כביש 425.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הפרדה פיזית (נטיעת עצים) שלא תאפשר כניסה מכביש 425.
החניה תותר רק עם הגשת תוכנית פיתוח שטח מפורטת.

א. בשטח שסומן בתשריט לבניני צבור, חלות ההוראות המפורטות באיזורי הבניה והוראות הבניה בטבלה 10, הוראות המועצה המקומית לפי השימושים שהיא תחליט, וכן השימושים המפורטים להלן.

3. שטח לבניני צבור:

ב. מספר הקומות המירבי מעל קומת מרתף יהיה - 2 קומות.

ג. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט, אולם יותרו מבני שרות (אשפה, תחנת טרנספורמציה וכו') בתחום המרווח הקידמי של המגרש.

ד. תותר קומת מרתף בגובה העולה על 2.20 מ'.

ה. השימושים המותרים בשטח לבניני צבור הם:
מוסדות חינוך כגון בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, תחנה לבריאות המשפחה, וכן מוסדות דת וקהילה. יותרו שימושים עיקריים בקומת המרתף.

ו. חלקה מס' 33 - תיועד לבנין ביה"ס.

חלקה מס' 34 - תיועד לבתי כנסת.

חלקה מס' 35, 36 - תיועד לגני ילדים.

ז. הוועדה המקומית תוכל להתיר שימושים צבוריים חופפים ומשותפים בחלקות - לפי צרכיה.

4. שטח ספורט ונופש: האיזור שסומן בתשריט כשטח ספורט חלות עליו ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים בשטח ספורט ונופש הם:

מגרשי ספורט ונופש, בריכות שחיה, מתקני ספורט, אולם ספורט, מלתחות ושירותים, מגרשי משחקים וכל מבנה ומתקן הקשור למתקני ספורט, מזנונים, גינות וכו'.

ב. לא ינתן בשטח ספורט ונופש כל היתר בניה אלא על פי תכנית בינוי כללית שתסופח לתכנית ההגשה.

ג. תותר במבנה קומת מרתף בגובה העולה על 2.2 מ'. (ניתן יהיה לקבוע בקומה זו שטחים עיקריים ושטחי שרות).

5. שטח פתוח ציבורי:

בשטח שנקבע בתשריט כשטח פתוח ציבורי חלות ההוראות הבאות:

א. לא תותר כל בניה בשטח פתוח ציבורי אלא לשימושים המפורטים להלן:

פיתוח שטח קירות תמך וגינון, מתקני גן נוי, מגרשי משחק, מתקני משחקים לילדים, ומבני שירותים בתנאי שאין בהם משום מטרד לבתי מגורים סמוכים.

ב. מקלטים ציבוריים ומתקנים אחרים לתשתית כגון - תחנת טרנספורמציה, מתקני טיהור מים ו/או שפכים וכו'.

6. שטח לפארק: (שטח פתוח ציבורי מיוחד):

בשטח המסומן בתשריט כשטח פארק חלות ההוראות הבאות:

לא תותר כל בניה בשטח לעיצוב נופי פרט לנטיעות קירות תמך וגינון ומבני שירותים שאין בהם מטרד.

הערות:

1. מקום שבו קיים קו חשמל מתח גבוה, המרווח האופקי בין קוי החשמל לבין הבניין לא יפחת מהמרווח שנקבע בת/מ/מ - שינוי 4.
2. לשטחי השירות בטבלת הוראות הבניה יתווספו שטחי חניה תת-קרקעיים ו/או חצי תת-קרקעיים, לפי הנדרש עפ"י תקן החניה.
3. בבנייני המגורים יותרו מרתפים לשימוש כמחסנים - לדיירים.
4. בשטח לפארק - יותרו הקמת חניות למכוניות, שירותים סניטרים לצבור, מקלטים תת-קרקעיים, מסלעות גנניות, ותחנות טרנספורמציה. והכל באישור הוועדה המקומית.
5. קוי הבניין כלפי דרכים ארציות - כמשתמע מהוראות תמא/3.

צבע בתשיט	הערות:	מדידת מידות ק - קדמי צ - צדדי א - אחורי	מש' ירבי	גובה בנין ומלית	סל מירבית הקרקע	בניה	אוזי	סה"כ שטח	שטח קרקע	מש' בתשיט	אזור
צהוב	- קו בנין אפס כאשר קיר משותף. - תותר בנית מרתף בתחומי הבנין - שטחים בחלק גג רעפים שגורם מעל 1.8 מ' יחשבו כשטחי שירות - באם ישמשו לאחסנה.	5. א. קיר משותף 5. ק.	סה"כ עד 300. יח"ד	7.50 מ'	יח"ד דו- מפלסיות ו/או חלת מפלסיות מפוצלות עם קיר משותף	20 מ"ר + מרתף 40 מ"ר	סה"כ מירבית - 140 מ"ר	10.902	13÷22 28÷29	מגורים מייוחד 'א'	1.
תכלת	- תותר בנית מרתף בתחומי הבנין - 10% מיח"ד יהיו לפחות 75 מ"ר בבניה הרוויה.	לפי מ"י 200.	300. יח"ד	16.0 מ'	4 קומות	10 מ"ר	סה"כ מירבית - 125 מ"ר	11.621	1÷12	מגורים מייוחד 'ג'	2.
אפור	תותר בנית מרתף בגבולות בנין בגובה העולה על 2.2 מ'.	5. א. חסינות מירבית 25% עד 5. ק.	לפי נספח בינוי	15.0	3 קומות + מרתף	400 מ"ר	סה"כ עיקרי 2000	3.961	30	מסחר	3.
ירוק פסים אלכסוניים בצבע שחור	תותר בנית מרתף בגבולות הבנין בגובה העולה על 2.2 מ'.	5. א. חסינות מירבית 25% עד 5. ק.	-	12.0	2 קומות + מרתף	30%	65%	7.785	31	ספורט וכופש	4.
ירוק פסים אלכסוניים שתי וערב								34.893	32	שטח לפארק עצוב נופי	5.
ירוק מקוקו באדום								2.266	57÷60	דרך משולבת גנן ותמרין תנועה	6.
חום תחום בחום כהה	תותר בנית מרתף בגבולות הבנין בגובה העולה על 2.2 מ'.	לפי חשריט	-	12.0	2.	30%	50%	15.571	33÷36	שטח לבניני צבור	7.
ירוק								13.526	26; 38÷56	ש.פ.צ.	8.
אדום								23.620	61÷66	דרך חדשה והרחבות דרך	9.
								54.983			
								124.145	124.145	סה"כ	

פרק ז' הוראות בדבר עיצוב וגמר בנינים

א. חלקי בנין וחומר בניה חיצוני וציפוי קירות חיצוניים.

חזיתות

1. כל הקירות החיצוניים של בנין וכל חלקי בנין החיצוניים והגלויים - ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. הוועדה המקומית רשאית לקבוע בהיתר תנאים בדבר סוג האבן, סיתותה, צורת הנדבכים, שיטת הבניה, הציפוי, איטום המישקים וכד'.

ב. גגות ומתקנים על הגג

1. גגות

א. גגות שטוחים - גגות בניני המסחרי והספורט - יהיו גגות שטוחים, גג שטוח של בנין ייבנה עם מעקה גג בנוי אבן כשל החזיתות. בגגות שטוחים - תותר יציאה לגג מחדר המדרגות, שטח חלל היציאה כלול במנין חלקי השרות. כאמור בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה.

ב. גגות רעפים - בגגות בניני המגורים - ניתן לשלב גגות שטוחים ורעפים, תוך עיצוב מיוחד באופי כפרי כאשר שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה, ובתנאי שכל חלל שגובהו הוא 1.80 ומעלה יכלל במנין שטחי השירות.

לא יותרו פתחים מכל סוג בגגות הרעפים.

2. מתקנים על הגג

א. ארובות -

בניית ארובות תותר בתנאי שמבנה הארובה ישתלב בפתרון הארכיטקטוני של הבנין והארובה תצופה באבן.

ב. קולטי שמש ודוודים -

בגגות שטוחים - תותר הצבת קולטי שמש ודוודים על הגג, בתנאי שהם ישתלבו בתכנון הגג והמעקה. חומרי הגמר של גגות שטוחים יהיו מרצפים, אבני נחל וכו' - לא יותרו חומרי איטום כחומרי גמר.

בגגות משופעים - הקולטים לדוודי שמש יהיו צמודים למישור הגג המשופע, הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו בתוך חלל גג הרעפים.

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין אלא אם הבקשה להיתר כוללת פתרון ארכיטקטוני לשילוב קולטי השמש להנחת דעת המהנדס.

ג. אנטנות טלוויזיה ורדיו -

תותר הצבת אנטנה מרכזית אחת בכל בנין. מקום שבו מוגשת בקשה להיתר להקמת מספר בנינים במתחם רשאית הוועדה המקומית להתנות מתן ההיתר בכך שתותקן אנטנה מרכזית אחת לכל מיתחם.

ג. גדרות וקירות תומכים:

1. גדרות בחזיתות המגרש הגובלות בשטח צבורי יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת או מאבן נסורה או מאבן לקט, בצד הפונה לשטח הציבורי. גובה הגדרות יהיה 0.8-1.5 מ' ותותר הקמת גדר סורג בלבד מעל גדרות האבן.

גובה גדרות כנ"ל לא יעלה על 1.0 מ', מעל פני הקרקע הסמוכה הגבוהה ביותר.

2. חומר הבניה של קירות תומכים יהיה כאמור לעיל בסעיף ג.1 לעיל.
גובה קירות תומכים לא יעלה על 4.0 מ'. קירות תומכים בין מגרשים שכנים - לא יעלו בגובהם על 3.0 מ'. באם הפרש הגובה מחייב הקמת קיר תומך גבוה יותר - ייבנה הקיר במדרגות כשהמרחק האופקי בין קיר תומך אחד למשנהו לא יפחת מ- 0.9 מ'.

ד. בניה בקיר משותף:

א. מקום שמותר בתכנית זו לבנות בנינים בקיר משותף, התנאי למתן היתר להקמת בנין חדש הצמוד לבנין קיים הוא הגשת מפרט המראה את חזית הבנין הקיים והמוצע והתאמה ארכיטקטונית ביניהם.

ב. מקום שמותר בתכנית זו לבנות בנינים בקיר משותף - יצופה גם הקיר המשותף באבן בנוסף לשאר הקירות החיצוניים, זאת כל עוד לא נבנה הבנין הצמוד לו.

ה. השלמת עבודות בניה:

בנין שהחלו בהקמתו על פי היתר ובנייתו הופסקה - רשאית הוועדה המקומית לחייב את בעלי ההיתר ובעלי הזכויות בקרקע להשלים את בנייתו או לשוות לו מראה חיצוני מושלם וגמור לרבות גמר בניית החזיתות, ציפויין באבן, התקנת חלונות ודלתות חיצוניים, וכן לפנות את כל חומרי הבניה ולשוות למגרש מראה סביר להנחת דעת הוועדה המקומית.

ו. צנורות וחיווט:

לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבנין, למעט צנורות ניקוז מי גשם.

ז. סוכות:

תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון נאות לסוכות/מרפסות סוכה בבתי המגורים.

פרק ח: דרכים

1. מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט של תכנית זו.

א. השטחים הצבועים בתשריט בפסים אדומים וירוקים אלכסוניים - יהיו שטחי דרכים משולבות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום יהיו שטחי דרכים חדשות או הרחבות דרכים קיימות.

2. איסור בניה ועבודה בדרכים:

לא יוקם כל בנין ולא תעשה כל עבודה על קרקע המיועדת ו/או המשמשת לדרך, למעט עבודות תשתית כגון מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון וכד', תחנות אוטובוס, תאי טלפון, רהוט רחוב וכד'.

3. סלילת דרכים:

א. לא תותר סלילת דרך לרבות הרחבת דרך קיימת וכל עבודה הכרוכה בסלילה, אלא בהתאם לתכנית זו, למעט דרכה גישה הדרושות לביצוע עבודות הבניה והפתוח.

ב. הוועדה המקומית רשאית בין בעצמה או באמצעות כל אדם, לסלול דרך, להרחיב דרך ולבצע על קרקעות סמוכות לדרך כל עבודה הכרוכה בסלילה האמורה.

ג. התירה הוועדה המקומית לאדם אחד מלבדה לסלול או להרחיב דרך - יקבל אותו אדם על עצמו את כל ההתחייבויות והאחריות החלות על הוועדה המקומית והרשות המקומית, הקשורות לבצוע הדרך.

ד. כן רשאית הוועדה המקומית לקבוע תנאים להבטחת בצוע נאות של הדרך וכל הכרוך בכך, פרט לגישות מהדרכים הארציות.

ה. תנאי למתן היתרי בניה יהא בצוע פריצת תוואי הדרך בין השכונה החדשה לשכונות הקיימות.

4. גדרות, משוכות ועצים:

הוועדה המקומית רשאית להורות לבעלים של מקרקעין הגובלים בדרך להתקין במקרקעין, במועד שתקבע, קירות תומכים וגדרות וכן להורות על נטיעתם וזימורם של עצים, שיחים ומשוכות, וכן להורות על סילוקן של כל מחסום, שבין קו הבנין וקו הדרך, שיש בו, לדעת הוועדה המקומית, משום הפרעה למבט של הנוהג ברכב. בעלי מקרקעין חייבים לבצע הוראה שנמסרה להם ע"י הוועדה המקומית, כאמור. לא מלאו בעלי המקרקעין הוראה שנקבעה כאמור - רשאית הוועדה המקומית לבצע את העבודות האמורות ולגבות מבעלי המקרקעין את הוצאות הבצוע.

5. שלבי ביצוע:

- 5.1. לא ינתן חיבור לכביש 425 אלא בהתאם לנספח התחבורתי ולאחר שתכנית הסדרי התנועה תאושר ע"י משרד התחבורה ותכנית גבהים, ניקוז ונוף תאושר ע"י מע"צ.
- 5.2. החיבור לשכונה דרך צומת הכניסה החדשה מכביש 425 (מהכיכר) לא יבוצע, כל עוד לא תשופר דרך 425 בהתאם לנספחי התחבורה של תכנית זו.
- 5.3. שיפור דרך 425 יהיה לאחר אישור סטטורי של ת.ב.ע. משלימה לתכנית זו המסדירה את התוואי והככר.

פרק ט' הפקעה והיטל השבחה

1. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה ואגרות בהתאם להוראות החוק.
- ב. הפתוח במגרשי הבניה ייעשה על חשבון היזם ותכניות הפתוח יוגשו לאישור במועצה המקומית.

2. הפקעה:

השטחים במיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו על שם המועצה המקומית קרית טלז סטון כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

3. בד בבד עם אישור התכנית, תוגש תכנית מדידה לצרכי רישום ע"י וע"ח יזמי התכנית. כל שטחי הציבור יועברו ללא תמורה לבעלות המועצה המקומית כשהם פנויים מכל חפץ ומבנה וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

תכנית זו נעשתה בהתאם לסימן ז' לחוק, וחלות עליה הוראות סעיף מס' 125 לחוק.

היוזם: קרית "טלז אירווינג סטון".

טל. - 02-5333744

ד.נ. קרית יערים.

המתכננים: י. חצור - ד. יזרעאלי

טל. - 5342883 - 03.
טל. - 5661426 - 02.

סמטת הגבעה 18 - סביון.
עמק רפאים 8 - ירושלים.

יועצים: בני שדמי - נוף, גינון ופתוח.
אנה רוזניק - אינסטלציה, ביוב ותשתית.
רוזנבאום-עמיר-מונטה - כבישים ותנועה -
גורבר יועצים - אינסטלציה סניטרית/הסקה

חתימת בעלי קרקע והיוזמים:

חתימת בעלי קרקע והיוזמים:

KIRYAT YEVRAT
KIRYAT YEVRAT
KIRYAT YEVRAT
KIRYAT YEVRAT
KIRYAT YEVRAT
KIRYAT YEVRAT
KIRYAT YEVRAT
KIRYAT YEVRAT
KIRYAT YEVRAT
KIRYAT YEVRAT

ישיבת טעלז בישראל
עמותה

חתימת וועדה מחוזית:

חתימת המתכננים:

אינג' י. חצור
הנדסת בניין
רח' סמטת הגבעה 18
פקס 534222
טל. 5342883
עמק רפאים 8 ירושלים 93107
טל. 661425-02 פקס 663840

תאריך: