

2377

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "הראל"

תכנית מס' ה.ל. 242 טלז סטון קרית יערים

שינוי לתכנית מס', מ.י. 106, מ.י. 232

( שינוי תכנית מתאר )

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' ה.ל. 242  
שינוי לתכנית מס', מ.י. 106 ו-מ.י. 232.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב  
( להלן: הוראות התכנית ),גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500  
( להלן: התשריט ),גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:200  
( להלן: נספח מס' 1 ).

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 9,319 מ"ר

5. מקום התכנית:

קרית יערים ( טלז סטון )

גוש: 29536

מגרש 56, לפי תב"ע מ.י. 232.

חלקות מס' 79, 37-39, 29-32, ו- 21 בחלקם.

ברחוב הגר"א מס': 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19.

שטחי בין קואורדינטות אורך 159600 ל-159750.

לבין קואורדינטות רוחב 134525 ל-134650.

ביינינים מס' 102,101, ו-103.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

1. תוספת בניה להרחבת 60 יח' הדיור הקיימות למשפחות ברוכות ילדים, במסגרת פרויקט חיזוק שכונות של משרד השיכון.
2. הגדלת אחזי הבניה המירביים בחלקות בתחום התכנית תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בה ל- 10,944 מ"ר מתוכם 9,429 מ"ר שימושים עיקריים. הגדלת שטחים עקריים מ- 5,862 מ"ר ל- 9,429 מ"ר. הגדלת שטחי שרות מ- 1,367 מ"ר ל- 1,515 מ"ר.
3. שינוי יעוד בחלקות מאזור מגורים 40% לאזור מגורים מיוחד. ( 65% )
4. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה בהתאם לתשריט.
5. שינויים בבנין.

7. כפיפת לתכנית:

על התכנית זו חלות ההוראות של התכניות המאושרות במקום, מ.י. 232, ו- מ.י. 106, וההוראות שבתכנית מס' ה.ל. 242 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי להנחיה בלבד ( להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט ).  
כמידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע קלף עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות הקודמות, לגבי אזור מגורים 40% למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן.
- א. תותרנה תוספות בניה סטנדרטית בחיתות הבנין הקיימות, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות ב.
  - ב. קוי הבנין המירביים לתוספת הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
  - ג. שטחי הבניה המירביים בחלקה יהיו כמפורט בטבלה.

סה"כ			שטחי שדות (במ"ר),			שטחים עקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
9577	3715	5862	148	148	--	9429	3567	5862	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1367	--	1367	1367	--	1367	--	--	--	שטח מעל למפלס ה- 0.00
10944	3715	7229	1515	148	1367	9429	3567	5862	סה"כ

#### הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. ( חשבוש שטחים ואחזי בניה בתוכניות ובהיתרים ) התשנ"ב, 1992. היקף זכויות הבניה: במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרת בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחודות דיור בשטח התכנית, בגין תוספת הבניה המוצעת כאמור.

ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית אחידה מרובעת ומסותתת, מאוחו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיימת. לא יותר שימוש באבן נטורה שאינה מסותתת.

ו. מודגש בזאת שגובה הבנינים, חזיתות, כניסות וחומרי גמר יהיו מחייבים, כמתואר בנספח מס' 1.

ז. תנאים למתן היתר בניה בניה:

1. הגשת ערבות מתאימה ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת מועצה מקומית, קרית יערים. הערבות המבטיחה ביצוע האמור להלן בעת הבניה, כולל בתוך המתחם.

א. לא תותר כניסה לגינות ציבוריות שבסמוך לתכנית ו/או העברת חומרי בניה/ אמצעי בניה בשטחן.

ב. יבוצע שיקום בשטחי דרכים/מדרכות המעבר הציבורי והגינות הציבוריות כאמור, במידה שיפגעו בעת הבניה. השיקום יעשה ע"י מגישי תכנית ההיתר לבניה ועל חשבונם להנחת דעת מועצה מקומית, קרית יערים.

2. תיאום עם מח' המועצה בדבר העתקת קוי ביוב, מיס, חשמל, תקשורת וניקוז קיימים אל מחוץ לשטח, וביצוע תוספות הבניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפקוח מח' הביוב. לא תותר השארת תאי ביקורת או קוי ביוב וניקוז מתחת למבנים.

3. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלים כחוק.
4. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
5. תיאום עם המועצה בדבר תכנית האינסטלציה של הבנין וחיבורו למערכת המים העירונית.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבניה הבלתי חוקית.
7. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
8. תנאי למתן היתר בניה יהייה הגשת חוות דעת אקוסטית שתוגש ע"י מועצה מקומית קרית יערים ( או כל יזם אחר ) ליחידה האזורית לאיכות הסביבה שורק. ובמידה שידרש מיגון אקוסטי הוא יהייה על חשבון מגיש ההיתר.

ה. תותר בניה בשלבים:

1. הבניה לפי עמודות.
  2. נתן לבנות קומת קרקע בנפרד.
  3. קומה עליונה יכולה להבנות בנפרד על הגג.
10. חניה:  
 מספר החניות יקבע עפ"י תקן החניה הארצי הנתקף בעת מתן היתר בניה, החניה תיהיה בתחום המגרשים לפי המסומן בנספח מס' 1. לא תורשה הצמדת חניה לדירות.
11. תחנת שנאים:  
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
 בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית ( במידה והיזמים יבקשו לעשות אנטנות ) אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. קולטי שמש על הגג:  
 א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
14. היטל השבחה:  
 א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או ניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי הזכויות במקרקעין יכצעו את-כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב-4/א קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או מים, ו/או תקשורת, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות, הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י המועצה המקומית, קרית יערים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכול מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו השמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יתנו בעלי הזכויות במקרקעין התחייבות, להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית קרית יערים, כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

שיפוי הוועדה:

16

יום התכנית התחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית הראל תחוייב לשלם בעקבות אישור או ביצוע מתכנית זו, לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. להבטחת התחייבות זו יפקיד היום בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה ולשביעות רצונה.

חתימת בעלי קרקע:

**טלז בישראל**



ישיבת טעלז בישראל  
רח' בלור קרית יערים  
טל: 02-5341816

חתימת מגישי התכנית:

מועצה מקומית - קרית יערים  
רח' הגר"א קרית יערים  
טל: 02-5332735

מועצה מקומית  
קרית יערים

חתימת מתכנן:

אלי ענבר אדריכל  
כנפי נשרים 15 ירושלים  
טל: 02-6521116 תח: 057262982

אלי ענבר אדריכל  
מסר ישיר: 73487  
תאריך: 6.4.1998  
כנפי נשרים 15 י"ם  
טל: 02-6521116

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור הכניסה מס' 548  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
בישיבת מס' 1109  
5/5

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדה הכניסה מס' 548  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
בישיבה מס' 1109  
5/5