

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - הראל
תכנית מתאר מס' הל / 111 / א

שינוי לתכנית מתאר מס' הל / במ / 111

הוראות התכנית

משרד הפנים. מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 111/א
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 166 ביום 18.12.01
 סמנכ"ל תכנון קיד הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 111/א
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 166 ביום 18.12.01
 קיד הועדה

תוכן העניינים :

1. פרק א' - כללי.
2. פרק ב' - הוראות כלליות.
3. פרק ג' - שלבי ביצוע.
4. פרק ד' - הוראות בדבר יעוד ושימוש במקרקעין.
5. פרק ה' - הוראות בדבר עיצוב וגמר בנינים.
6. פרק ו' - דרכים.
7. פרק ז' - הפקעה והיטל השבחה.

פרק א' - כללי

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' הל / 111 / א שינוי לתכנית מתאר מס' הל / במ / 111 (להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית:
 - א. הוראות התכנית כוללת 14 דפי הוראות בכתב, וסכימת שלבי ביצוע (להלן: הוראות התכנית).
 - ב. תשריט הכולל מצב מאושר ומצב מוצע בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
 - ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500.
 - ד. חתכים וחזיתות בקני"מ 1:250.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט - הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 124 דונם.
5. מקום התכנית: קריית 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 134800 - 134000.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: בניית 300 יח"ד בצורה הבאה:
 - א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים א' מיוחד, לאזור מגורים ג' מיוחד בחלקי מגרשים מס' 15, 13, 11, 9 בבניינים של 4 קומות ובהם 58 יח"ד.
 - ב. בינוי של 196 יח"ד באזור מגורים ג' מיוחד כאשר מגרשים מס' 15, 13, 11, 9 בבניינים של 4 קומות ובמגרשים 7, 5, 3, 1 בבניינים של 6 קומות.
 - ג. במגרשים 23, 21, 19, 17 - יח"ד צמודי קרקע - 2 קו' כמסומן בנספח הבינוי, סה"כ - 37 יח"ד.
 - ד. איחוד וחלוקה מחדש באזורי המגורים - בשטח התכנית, לפי תכנית הבינוי הנספחת.
 - ה. שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט - באזור המגורים, וביטול המגרשים במתחם המגורים.

- ו. השטח המיועד לנופש וספורט, יישאר כפי שאושר בהל/במ/111 בגודלו והן בשימושים ובשטחי הבניה.
- ז. השטח המיועד למסחר במגרש מס' 30, יישאר כפי שאושר בהל/במ/111 בגודלו והן 3,959 מ"ר.
- ח. שינויים בתוואי כבישים ו.צ.פ. מבלי לשנות את סה"כ השטחים המיועדים לכך.

**7. הוראות התכנית:
וכפיפות לתכנית:**

א. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המחמירות יותר. כל ההוראות שלא שונו בתכנית זו - ממשיכים לחול לפי תכנית הל / במ / 111.

ב. נספח הבינוי המצורף לת.ב.ע. מהווה מסגרת המגדירה את אופי הבינוי, מספר יחידות הדיור, קווי הבניין וקומות הבניינים, בתיקונים המבוקשים בתכנית זו.

ג. היקף זכויות הבניה:

"במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת".

פרק ב' : 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. הוועדה המקומית תקבע גם ללא הסכמת הבעלים - הוראות בדבר איחוד חלקות וחלוקה למגרשים חדשים.

2. הוראות ותנאים למתן היתרים:

א. הוראות ותנאים מיוחדים –

1. היתרי בניה בשטח תכנית זו יאושרו ע"י הוועדה המקומית.
 2. תנאי למתן היתרי בניה: א. יהא הפקדת תכנית מצרנית שמטרתה להסדיר את נושא דרכי הגישה ואת נושא פיצויי הקרקע על שטחים שילקחו עבור דרכי הגישה.
ב. ביצוע בפועל של פריצת התוואי של הכניסה החדשה מכביש 425 וכן 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 - יעברו לבעלות המועצה המקומית ללא תמורה.
 5. תנאי למתן טופס 4 לאכלוס יהא חיבור לביוב המרכזי, לפני האכלוס, וכן – השלמת כבישי החיבור מכביש 425 וחיבור השכונה לשכונה הישנה.
 6. היזם יפקיד התחייבותו בכתב להכין תכנית לצרכי רישום ותכנית זו תוכן על חשבוננו.
 7. כל השטחים הציבוריים כולל שטח המיועד לפארק – יעברו לבעלות המועצה המקומית ללא תמורה, ותינתן התחייבות משפטית על כך כולל ייפוי כח צד שלישי על העברת השטחים האלה והדרכים לבעלות המועצה. השטחים האלו יפותחו ע"י היזם בחוזה פיתוח עם המועצה, ולפי הוראותיה.
 8. תנאי למתן תעודת גמר ואכלוס לכל יחידה מעבר ל- 150 יח"ד הראשונות, יהיה הקמת בית כנסת ע"י היזם לפי פרוגרמה ומפרט טכני שיוכנו ע"י המועצה המקומית לפי ההסכם בין היזם למועצה המקומית.
 9. כתנאי למתן היתרי בניה על פי התכנית, לרבות היתרים לעבודות עפר, יחתום היזם על חוזה פיתוח מול המועצה המקומית, אשר לפיו יבצע היזם את כל עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית, בהתאם למפרטים ולתכניות שיגובשו ע"י המועצה המקומית ובהתאם לסטנדרטים הנהוגים במועד ביצוען של העבודות, בפרוייקטים דומים המבוצעים במקביל ע"י משרד הבינוי והשיכון או מטעמו, עבודות פיתוח ותשתית שכנגד ביצוען תיתן המועצה ליזם פטור מהיטלי פיתוח, לצורך כיסוי ההוצאות לעבודות הפיתוח והתשתית.
באם תחליט המועצה המקומית לבצע את העבודות בעצמה במקום להטילם על היזם, במסגרת ההסכם הפיתוח כאמור, תודיע על כך לוועדה המקומית בכתב ובמקרה כזה החתימה על חוזה הפיתוח לא תהווה תנאי למתן היתרי בניה.
 10. תנאי למתן היתרי בניה יהיה – מתן התחייבות בנוסח מוסכם למועצה המקומית לביצוע הטיפול הנופי לפי תכניות הבינוי.
- ב. מקומות חניה - כל בניה תותנה בביצוע מקומות חניה הדרושים בפועל בהתאם לתקן החניה שעל פי תקנות שר הפנים. החניות יהיו בגבולות המגרש ואו הדרך - לפי התשריט.

- ג. מניעת מטרדים - הוועדה המקומית רשאית לכלול בהיתר תנאים בדבר מניעת מיטרד העלול להיגרם לסביבה, בגין בניה או שימוש במקרקעין נשואי ההיתר.
- ד. סילוק מפגעים - מקום בו קיים או נוצר מפגע בטיחות או חזותי כתוצאה מחפירה, בניה או חציבה - רשאית הוועדה המקומית לקבוע תנאים בהיתר בדבר עיצוב פני הקרקע, גידור וכד' בצורה הדרושה לסילוק המפגע.
- ה. 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. הוראה זו תהיה מתנאי ההיתר לבצוע החפירה ו/או הבניה.
- ו. גדרות - בכל אזורי המגורים יותנה מתן ההיתר בבניית גדר לאורך הגבול שבין המגרש לבין שטח ציבורי גובל כגון דרך, שביל וכד'. הוועדה המקומית תאשר מתן שירותי חשמל, מים וטלפון רק לאחר השלמת בצוע גדר כאמור.
- ז. תחנת טרנספורמציה - לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד 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. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה, ללא צורך בשינוי התכנית. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח הש.צ.פ. - במקומות שיאושרו מראש ע"י המועצה.
- ח. אנטנות טלוויזיה רדיו - בכל בנין או קבוצת בנינים - תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
- ט. 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 אישור מהנדס המועצה המקומית.
- י. אחזקה - תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו'. והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית - וזאת עד שייבחר וועד הדיירים אשר יקבל על עצמו את האחזקה וניהול הרכוש המשותף.
- י"א. תשתית - לא יוצא טופס 4 עד ביצוע התשתיות הנדרשות.
- י"ב. מבנה מסתור לאשפה - המועצה המקומית רשאית לדרוש הקמת מבנה מסתור לאשפה, בתוך תחום המרווח הקדמי של המגרש. תותר הפרדה בקירוי קל בין מסתור למסתור והשטח המקורה לא יכלל במניין השטחים.
- י"ג. מדרגות חיצוניות - תותר בניה מדרגות חיצוניות לא מקורות לקומה הראשונה (מעל קומת הקרקע בלבד), ובתנאי ששטחן ייכלל במניין חלקי השירות כאמור בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה, והתקנות.

פרק ג': שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בשלבים שיבטיחו ככל האפשר רצף בבינוי ובפיתוח וכן רמת שירותים נאותה. בנספח שלבי הביצוע המצורף לתקנון, יסומנו שלבי הביצוע של התכנית.

פרק ד': הוראות בדבר יעוד ושימוש במקרקעין

לא ישמשו מקרקעין אלא בשימושים המותרים לכל אזור מהאזורים בהתאם ליעודים אשר סומנו בתשריט.

1. א. אזור מגורים מיוחד א' -

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

ב. אזור מגורים מיוחד ג' -

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים מיוחד ג' ויחולו עליו ההוראות הבניה בהתאם לטבלת אזורי הבניה. באזור זה יוקמו בנייני דירות, בני 4-6 קומות בהתאם לטבלת הוראות הבניה, כאשר מסי הקומות נספר מעל הכביש הסמוך.

2. שטח ציבורי פתוח:

בשטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח ציבורי פתוח, חלות ההוראות הבאות:

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

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

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

3. אזור מסחרי:

א. השטח הצבוע בצבע אפור הוא אזור מסחרי. באזור המסחרי יהיו השימושים המותרים כפי שאושרו בתכנית הל / במ / 111 שהם:

1. חנויות למכירה קמעונאית.
2. בנק ודואר.
3. בתי קפה, מסעדות.

4. אזור ספורט ונופש:

- א. השטח הצבוע בצבע ירוק מקווקו שחור – הוא אזור ספורט ונופש.
- ב. באזור זה השימושים המותרים יהיו כפי שאושרו בתכנית הל / במ / 111 שהם:
- מגרשי ספורט ונופש, ברכות שחיה, מתקני ספורט, אולם ספורט, מלתחות ושירותים, מגרשי משחקים וכל מבנה ומתקן הקשור למתקני ספורט, מזנונים, גינות וכו'.

5. אזור לבנייני ציבור:

- האזור הצבוע בצבע חום מותחם בחום כהה, תותר בניה לצרכי ציבור ושימושיו יהיו: מוסדות חינוך, תרבות, רווחה, דת וכיוצ"ב, ובאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- זכויות הבניה – כמפורט בטבלת הורות הבניה –
- א. שטח עיקרי – עד 50% משטח המגרש.
שטח שירות – עד 30% משטח המגרש.
- ב. יותר לבניית – 3 קומות מעל מרתף בגבולות הבנין.
- ג. תנאי למתן היתר בניה לבנייני הציבור יהיה בניית קיר תמך.

6. שטח לפארק:

- בשטח המסומן בצבע ירוק בהיר בתשריט כשטח פארק חלות ההוראות הבאות:
- לא תותר כל בניה בשטח לעיצוב נופי, פרט לנטיעות קירות תמך וגינון, ומבני שירותים שאין בהם מטרה.

הערות:

1. מקום שבו קיים קו חשמל מתח גבוה, המרווח האופקי בין קו החשמל לבין הבנין לא יפחת מהמרווח שנקבע בת/מ/מ - שינוי 4.
2. לשטחי השירות בטבלת הוראות הבניה יתווספו שטחי חניה תת-קרקעיים, לפי הנדרש עפ"י תקן החניה.
3. בבנייני המגורים יותרו מרתפים לשימוש כמחסנים – לדיירים בגודל של 8.0 מ"ר. מחסנים אלו יחושבו במניין שטחי השירות המותרים.

פרק ה': הוראות בדבר עיצוב וגמר בנינים

א. חלקי בנין וחומר בניה חיצוני וציפוי קירות חיצוניים.

חזיתות

1. כל הקירות החיצוניים של בנין וכל חלקי הבניין 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 - 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 השירות כאמור בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה.
- ב. גגות רעפים - בגגות בנייני 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 ו/או השטחים העיקריים בהתאם לשימושים. לא יותרו פתחים מכל סוג בגגות הרעפים.

2. מתקנים על הגג

- א. ארובות - בניית ארובות תותר בתנאי שמבנה הארובה ישתלב בפתרון הארכיטקטוני של הבניין 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.
- 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 מתחם.

ג. גדרות וקירות תומכים:

1. גדרות בחזיתות המגרש הגובלות בשטח ציבורי 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:

1. 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.
2. 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 ו': דרכים

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

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחי דרכים מאושרות.

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

2. איסור בניה ועבודה בדרכים:

לא יוקם כל בניין ולא תעשה כל עבודה על קרקע המיועדת ואו המשמשת לדרך, למעט עבודות תשתית כגון מים

3. סלילת דרכים:

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

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 סילוקו 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.

פרק ז': הפקעה והיטל השבחה

1. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

2. הפקעה:

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

3. בד בבד עם אישור התכנית, תוכן תכנית מדידה לצרכי רישום ע"י וע"ח יזמי התכנית, ותוגש לוועדה המקומית לפי הוראותיה.

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.

4. חלוקה חדשה:

- א. התכנית כולל בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י 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 בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין, אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. לצורך ביצוע חלוקה חדשה, ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.
- ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש המועצה המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

5. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י הבעלים של מגרשי הבניה/ מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי הבעלים של מגרשי הבניה/מגישי התכנית ועל חשבונם.

6. תחבורה וחניה:

"תנאי למתן היתר בניה, הינו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות".
"מס' החניות יקבע עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרשים".

טבלה מוצעת - הל / 111 / א':

צבע בתשריט	הערות:	מרות מינימלי	מס' יחיד מירבי	גובה בנין	מס' מירבי של קומות בנין מעל הקרקע מעל מרתפי החניה	אחוזי בנייה		סה"כ שטח	שטח קרקע	מס' בתשריט	אזור
						שטחי שירות	שימוש עיקרי				
צחוב	קו בניין אפס כאשר קיר משותף. תותר בניית מרתף בתחומי הבניין שטחים בחלל גג רעפים שגובהם מעל 1.8 מ' יחשבו כשטחי שירות - באם ישמשו לאחסנה.	5 - ק. קיר	300 יחיד	7.50 מ'	יחיד דו-מפלסיות ו/או תלת מפלסיות ממוצלות עם קיר משותף.	32% מהשטח העיקרי ובתוספת שטחי חניה תת-קרקעי ומקורים	סה"כ לכל השטח 120%	21,537	7,152	17,19	מאורים א' מיוחד
		5 - ק. בניי		19.5 מ'	4 קומות - לפי נספח הבינוי 6 קומות - בני"ל		1,3,5,7,9,11,13,15				
תכלת	תותר בניית מרתף בגבולות הבניין בגובה העולה על 2.2 מ' 10% מיחיד יהיו לפחות 75 מ"ר בבניה הרחוקה.	5 - א.		15.0 מ'	3 קומות + מרתף	400 מ"ר	2000 מ"ר	3,959	3,959	30	מסחר
		5 - צ.									
אפור	תותר בניית מרתף בגבולות הבניין בגובה העולה על 2.2 מ'	5 - א.		12.0 מ'	2 קומות + מרתף	30%	65%	7,785	7,785	31	ספרט ונופש
		5 - צ.									
ירוק פסים אלכסוניים בצבע שחור	תותר בניית מרתף בגבולות הבניין בגובה העולה על 2.2 מ'	5 - ק.				2400 מ"ר	סה"כ עיקרי ושירות 2400 מ"ר	35,261	35,261	71	שטח לפארק עצוב ונפי
		5 - ק.									
חום	תותר בניית מרתף בגבולות הבניין בגובה העולה על 2.2 מ'	לפי תשריט		14.0 מ'	3	30%	50%	22,883	22,883	67-61	מאונשרת קיימת או דרך
ירוק כהה	תותר בניית מרתף בגבולות הבניין בגובה העולה על 2.2 מ'							15,571	15,571	33-36	שטח לבניני ציבור ש.צ.פ.
אדום								13,316	13,316	38-50, 56, 26, 52, 73, 72	דרך חדשה והרחבות דרך
								124,145	124,145	55, 57-60	סה"כ

הערות:

- מספר הקומות יימנה מעל לגג מרתף החניה.
- שטחי חניה תת-קרקעיים, ומחסני דירות עד 8.0 מ"ר לדיירה, ייחשבו כשטחי שירות ויתווספו לשטחי השירות המותרים.
- שטח הממ"דים עד 7.5 מ"ר יתווספו לשטחי השירות המותרים.

קרית "טלז אירווינג סטון" בע"מ; ישיבת טלז-סטון בישראל
ת.ד. 16024 ירושלים.
טל. - 02-5341516

היחס:

אינג' י. חצור - תכנון

מהנדסים ואדריכלים (1998) בע"מ
רח' סמטת הגבעה 22 סביון
טל. - 03-5342883
פקס. - 03-5355422
י. חצור

טל. - 03-5342883

אינג' י. חצור - אדריכלים ומהנדסים
בשיתוף מ. גולדברג - א. קומיסר, אדריכלים
סמטת הגבעה 22 - סביון.

המתכננים:

טל. - 02-5346966

טל. - 03-9304520

טל. - 02-5816816

טל. - 03-9384786

נוף, גינון ופיתוח.

תשתיות, ביוב ומים.

כבישים ותנועה.

ביוב ואינסטלציה.

בני שדמי

אנה רוניק

רוזנבאום-עמיר-מונטה

גרובר אורי

יועצים:

חתימת וועדה מקומית:

חתימת בעלי הקרקע והיזמים:

א. א. א. א. א.

קרית טלז אירווינג סטון
שבקרית יערים בע"מ
KIRYAT TELSHE IRVING STONE
KIRYAT YEARIM LTD.

חתימת המתכננים:

תאריך: