

אילור

1996845

הועדה המקומית לחבנות ולבנין 26-9-2000

תכנית מס' הל/מק/758 /ב' - שינוי לתכנית מס' מי / 758 מאושרת

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' הל/מק/758 (להלן: "התכנית")

שינוי לתכנית המתאר מ/ 200 על שינוייה ושינוי לתכנית מ/ 232 א' ושינוי לתכנית מס' מי / 758.

2. מסמכי התכנית:

- א. התכנית כוללת: 6' דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: התשריט).
גליון אחד של תכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
גליון אחד של תכנית ביוב, מים וניקוז בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
ב. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 7 דונם.

5. מקום התכנית:

קרית יערים, גוש 29536 חלקות: 25 (חלק), 103 (חלק), 137 (חלק), 154 (חלק), ו - 88 (בשלמותה), גוש 29540 חלקה 28 (חלק).

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי מיקום השטח לבנייני ציבור, כאשר שה"כ שטח זה לא ישתנה.
ב. קביעת איחוד וחלוקה מחדש.
ג. שינוי בינוי מיחידות צמודות קרקע - לבניה מעורבת של יחידות צמודות קרקע ובניה רוויה.
ד. הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 22 יח"ד ל - 44 יח"ד ללא הגדלת סך כל שטחי הבניה, לפי חלוקה של 36 יח"ד בבניה של 4 קומות ועוד 8 יח"ד בבניה צמודת קרקע, זו מפלסית, מעל מרתפים.
ה. הקלה לבניית קומת מרתף.
ו. קביעת קוי בנין חדשים.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר מ/ 200 על שינוייה והוראות תכנית מ/ 758 והוראות תכנית הל/מק/758 ב' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בניספחי 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 המגבילות יותר.

9. אזור מגורים א' מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים א' מיוחד וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. הבינוי יהיה על פי נספח הבינוי מסי 1.
- ב. מספר יחידות הדיור יהיה סה"כ 44:
18 יח"ד בכל אחד מ- 2 הבניינים בבנייה רוויה ועוד 8 יח"ד צמודת קרקע (קוטג'ים).
- ג. שטח הבנייה המירבי יהיה לפי הוראות תכנית מ/ 758, דהיינו – לא יעלה על 5909 מ"ר, מתוכם 3887 מ"ר לשטחים עיקריים (על קרקעי) ועוד 2022 מ"ר לשטחי שירות.

ד: טבלת שטחי בנייה:

שטחי בניין	מצב קיים		מצב מוצע	
	על קרקעי (מ"ר)	תת קרקעי (מ"ר)	על קרקעי (מ"ר)	תת קרקעי (מ"ר)
שטח עיקרי	3887		בניה רוויה	2 בניינים $2 \times 1361.5 = 2723.0$ מ"ר
			בניה צמודת קרקע	8 קוטג'ים $8 \times 137.5 = 1100.0$ מ"ר
			סה"כ	3887 מ"ר
שטח שירות	2022		בניה רוויה	2 בניינים $2 \times 421.0 = 842.0$ מ"ר
			בניה צמודת קרקע	8 קוטג'ים $8 \times 35.0 = 280.0$ מ"ר
			סה"כ	2022 מ"ר
סה"כ	5909		סה"כ	5909 מ"ר

ה: קוי הבנין:

- קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט, בקו נקודה, בצבע אדום.
- ו. מסי המבנים המירבי בחלקה לא יעלה על 2 מבנים בבניה רוויה ועוד 8 קוטג'ים (בנייה צמודת קרקע).
- ז. 1. מספר הקומות המירבי בבניה הרוויה יהיה 4 קומות מעל הקרקע (מעל מפלס ± 0.00) וקומת מרתף חלקית.
2. מסי הקומות המירבי בבניה צמודת הקרקע – יהיה 2 קומות מעל הקרקע (מעל מפלס ± 0.00) ומעליהן גג שטוח וקומת מרתף.
- ח. 1. הגובה המירבי של המבנים בבניה רוויה לא יעלה על 13.50 מ' מעל מפלס

± 0.00 למעט מבנה לח' מכוונות מעלית שגובהו המירבי יהיה 15.0 מ' מעל מפלס
± 0.00

2. הגובה המירבי של המבנים בבניה צמודת קרקע לא יעלה על 7.30 מעל מפלס
± 0.00

ט. גובה כל קומת מגורים יהיה 3.00 מ' ברוטו.

י. שטחו המירבי של מבנה ח. מכוונות בעלית יהיה 7 מ"ר ויכלל במנין שטחי השרות.

הערה: כל סעיפי התקנון מסעיף 10 ועד סעיף 25 ועד בכלל – ישארו כפי שאושרו בתכנית מ/ 758.

10. תנאים למתן היתר באיזור המגורים:

א. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שתכלול גם את שטח שולי הדרך האיזורית. העצים הנמצאים בגבולות מגרש 2 א' ישמרו ולא יעקרו. תיכלל הוראה בתכנית שתדרוש כתנאי למתן היתר בניה במגרש, הגשת תכנית פיתוח המציגה את מצב העצים הקיימים, ותציג את שימור העצים הנמצאים בגבולות המגרש, ואת העצים אותם ניתן לשמר בתוך המגרש.

ביצוע פיתוח השטח עפ"י התכנית הנ"ל יהיה על חשבון ועל ידי מגיש התכנית ויהווה תנאי הווה תנאי למתן טופס 4 לבנינים. ראה סעיפים ב', ג', ד', ה, להלן.

ב. תנאי למתן היתר יהיה מתן התחייבות לביצוע הרחבת הדרך ע"י ועל חשבון יזם התכנית.

הביצוע בעין של הרחבת הדרך יהיה תנאי למתן טופס 4 לבנינים.

ג. תנאי למתן היתר יהיה מתן כתב התחייבות בדבר אחזקת שטחי התכנית. ראה סעיף 24 להלן.

ד. תנאי למתן היתר יהיה אישורי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות להסדרת הביוב של הישוב קרית יערים (טלו סטון).

ה. תנאי למתן היתר יהיה ביצוע דרך הגישה למתחם (מגרש 88) על פי תכנית הפיתוח.

ו. תנאי למתן היתר בניה הוא רישום הערת אזהרה בטאבו של שטח המוגדר כזכות מעבר לציבור.

11. זכות מעבר לציבור:

השטח המקווקו בפסים אלכסוניים בצבע שחור ברקע, הינו שטח שבו יש לציבור זכות מעבר (השטח הנ"ל מהווה חלק מחלקה 103 בגוש 29536). ראה סעיף 10 ו.

12. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור. השמוש בו יהיה לשתי כתות גן.

שטחי הבניה המירביים יהיו 350 מ"ר מתוכם 250 מ"ר שטחים עיקריים ו - 100 מ"ר שטחי שירות.

קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות.

תנאי למתן היתר הוא הגשת תכנית בניו ופיתוח לכל המגרש לאישור הוועדה המקומית.

13. **חניה:**
 הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבניינים שיוקמו בשטח. ראה סעיף 24 (אחזקה) להלן.
14. **זרכים:**
 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 היזם. ראה סעיף 10 לעיל.
16. **הפקעה:**
 א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו על שם מועצה מקומית קרית יערים, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
 ב. על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לשטחי צבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלו, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
17. **ביצוע התכנית:**
 מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזזה ע"י בעלי המקרקעין (ומגשי התכנית) ועל חשבונם.
18. **חלוקה חדשה:**
 א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק, עם תחילת תוקפה של התכנית - יועברו 2 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 ע"י רשם המקרקעין אגף הביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
19. **עתיקות:**
 תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

20. **שיפוי:**
- מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י 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 כל הגג:**
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו 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 לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
24. **אחזקה:**
- תחייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית ע"י יזם התכנית, כולל שטח שבו זכות מעבר לציבור בתוך חלקה 103 המסומן בקווים אלכסוניים בצבע שחור, בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חנייה וגישה לחנייה, תאורת חוץ, גדרות וכו'.
הדבר אף יותנה כתנאי לכל היתר בניה בשטח התכנית, לשם כך יוגש כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.
25. **תשתית:**
- 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 ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי המועצה 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 וכיוצ"ב בנמצאים באותו שטח ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית.

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית בהנאי שווי תהית
 התואמת עם רשות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית לא תוקצה והשטח נחתם ומנו הסכם
 המכיל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל חוקה ופסי' כל יו. המנו הסכם כפי מוצהר בו כי אם נעשה או יעשה על
 שד"גו הסכם בגין השטח הנדון הכלול בתכנית, אין בהתייחסו
 של התכנית הנרה או תודאח בקיום הסכם הפרתו ע"י מי שהתייחסו
 יחוי' על זכותו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שהתייחסו
 ויחוי' על מי זכותו לביטול תודאח בקיום הסכם הפרתו ע"י מי שהתייחסו
 וזרת העומדת לנו מכת השטח הנדון כל זכות
 האר"ד: 254121-02 ירושלים. טל. 34 יהודה רח' בן יהודה 34, ירושלים. טל. 02-121-254

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34, ירושלים. טל. 02-121-254

הועד הכללי לתכנון ולבניה
 5-10-2000
 תיק מס'

מאור חכמי הנ"ל
 חשבון 252433
 סניף 635

חתימת היזמים ומגישי התכנית: **טלז סטון בישראל**

קרית "טלז סטון" ושיבת "טלז סטון" ו"מאור חכמי המערב".

אינג' י. חצור - תכנון

חתימת המתכננים: מהנדסים ואדריכלים (1998) בע"מ
 רח' סמטת הגבעה-22 סביון
 טל. 03-5342883

אינ' י. חצור, סמטת הגבעה 22, סביון. טל. 03-5342883

תאריך:

קטיח. 110-ד10 - טלזתק4. 24.9.00

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הראל"
 אשור תכנית מס' 4/א/א/ג כ'
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
 בישיבה מס' 4/א/א/ג מס' 4/א/א/ג מיום 27.10.00
 לאשר את התכנית.
 מנהל שירות הועדה
 קצין הועדה