

1-7240

1

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מפורטת מס' הל \ 341

שינוי לתכנית מי \ 135

ושינוי לתכנית מי \ 135 א'

קרית יערים (טלזסטון), רח' אבינדב מס' 12.

תאריך: 12.10.2004

## דף הסבר עקרונות תכנון

---

היזמים הם בעלי מחצית ממגרש מס' 12, ע"פ תכנון מס' מי\135 ומס' מי\135 א', בגוש 29536, אשר ברחוב אבינזב 12, קרית יערים (טלזסטון).

בתכנית זו מבקשים היזמים:

1. להגדיל את השטח העיקרי ואת שטחי השרות, ואת התכסית ולשנות את יעוד חלק מהשטחים הקיימים, משטחי שרות לשטחים עיקריים.

2. לקבוע קווי בנין צדדיים אפס, למבני עזר.

הכל מעבר למותר בתכניות מס' מי\135 ומס' מי\135 א' המאושרת החלוח במקום.

כל חישובי השטח נעשו ע"פ תקנות התכנון והבניה, (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

3. היזמים הם בעלי מחצית החלקה, אך בתכנית הוצגה החלקה כולה על שני חלקיה.

4. לשתי יחידות הדיור שעל החלקה ניתנו זכויות שוות. הזכויות של היחידה השניה (שאינה יחידת היזמים), אשר טרם מומשו וטרם תוכננו, מופיעות בנספח ע"י הגדרת תחום הבניה בלבד. הזכויות תמומשנה אם וכאשר יהיו בעלי אותה יחידה, מעוניינים בכך. ההליך יעשה ע"י הגשת בקשה להיתר לועדה המקומית, וכל עוד לא תהיה חריגה מהזכויות כפי שהוגדרו בתכנית זו, לא יהיה צורך בהצגת התכנית בפני הועדה המחוזית.

- 1 שם התכנית:  
-----  
תכנית זו תיקרא, תכנית מפורטת מס' הל' 341 שינוי לתכנית מי \ 135 ושינוי לתכנית מי \ 135 א'.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)
- 2 מסמכי התכנית:  
-----  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של נספח בינוי מנחה, למעט לעניין שטחי ואחוזי בניה, תכנית וגובה בנין. נספח הבינוי ערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
- כל מסמך ממסמכי התכנית ההוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3 גבולות התכנית:  
-----  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4 שטח התכנית:  
-----  
כ- 899 מ"ר
- 5 מקום התכנית:  
-----  
טלזסטון קריית יערים, רח' אבינדב מס' 12.  
גוש: 29536 מגרש: 12 חלקים מחלקות: 53, 54, ו - 55  
שטח בין קואורדינטות אורך 210\000 ל - 210\050  
ובין קואורדינטת רוחב 634\440 ל - 634\500  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6 מטרות התכנית:  
-----  
א. שינוי שטח החלקה מאיזור מגורים, לאיזור מגורים מיוחד  
ב. הגדלת אחוזי הבניה מ - 30% ל - 50% לשטחים עיקריים ומ - 3% ל - 14.5% לשטחי שרות, עבור מחסנים, חניה מקורה וכביסה.  
ג. קביעת קווי בנין צדדיים אפס לתוספת שטח שרות, כמסומן בתשריט בקו נקודותיים, בצבע אדום, עבור מחסנים וחניות מקורות.  
ד. קביעת קו בנין קדמי אפס, עבור חניה מקורה.

ה. הגדלת התכסית מ 26.5% ל 37%.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' מ\135 ומס' מ\135 א', וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' הל\341 זו. במקרה של סתירה יקבעו הוראות תכנית מס' הל\341 זו.

8 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית, הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יחול המצויין במסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים ובתוכם, יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת במפורש.

9 תכליות ושימושים אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם פסים אלכסוניים, הוא אזור מגורים מיוחד. יעוד המבנה הוא מגורים, והוא כולל בנוסף לשטחים העיקריים, שטחי שרות לצורך מקלט או ממ"ד, החסנה, חניה וכביסה. על שטח זה חלות ההוראות הקבועות בתכנית זו.

א. שטחי הבניה המירביים הם 577.92 מ"ר כמפורט בטבלות שלהלן:

טבלת שטחים מצב קיים

מס' נגרש	יעוד	שטח בניה מירביים				תכסית מירבית ב %	סה"כ שטח בניה מותרים עיקרי ושרות	מס' קומות מירבי	מס' יחידות	קווי בנין עיליים ותתקרקעים		
		עיקרי	שרות	מחל	מתחת					ק	צ	א
12	מגורים	מחל הקרקע	מתחת הקרקע	מחל הקרקע	מתחת הקרקע	26,47%	356,84	2	2	4,0	4,0	4,0
		266,78	—	90,06	—							
		29,77%	—	10,05%	—							

טבלת שטחים מצב מוצע

מס' נגרש	יעוד	שטחי בניה מירביים כל השטחים מעל הקרקע					תכסית מירבית ב %	סה"כ שטח בניה מותרים עיקרי ושרות	מס' קומות מירבי	מס' יחידות	קווי בנין עיליים ותתקרקעים		
		מבואות	מקלט	הסקה	מחסן	חניה					ק	צ	א
12	מגורים מיוחד	5,40	15,0	10,16	59,50	40,0	577,92	37%	2	2	4,0	4,0	4,0
		448,0	—	—	—	—							
		50%	1,67%	1,13%	6,64%	4,46%							

כמסומן בתשריט

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין. השטחים המוצעים מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ב. מס' קומות מירבי לבניין הוא שתי קומות מעל קומת מרתף, בכל יחידה בחלקה.

ג. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

ד. קוי הבניין יהיו כמצויין בתשריט, בקו מקוקו ובקו נקודותיים, בצבע אדום.

ה. הוראות התכנית החלה במקום, שלא שונו בתכנית זו, תמשכנה לחול במקום.

#### 10. חנאים למתן היתר:

א. מימוש זכויות בניה אשר לא מומשו עדיין, יעשה בהליך של הגשת בקשה להיתר לוועדה המקומית, וכל עוד לא תהייה חריגה מהזכויות כפי שהוגדרו בתכניות החלות במקום, לא יהייה צורך באישור הוועדה המחוזית, לצורך קבלת ההיתר.

ב. חנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא השיפוי, עם הגורמים המתאימים.

#### 11. חניה פרטית:

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית מקורה.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

#### 12. חשתית חשמל מים וניקוז:

לא יוצא טובס 4, עד ביצוע התשתיות הנדרשות.

#### 13. היטל השבחה:

(א). הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב). לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לחשלום בהתאם להוראות החוק.

חתימת בעלי הקרקע:

חברה לרכישת חלקות בהרי יהודה בע"מ  
 ( חברה 51-04113701 )  
 מר ליבוביץ רמת חמיר  
 אזור התעשייה הר חוצבים  
 טל. 02-5724444

*חברה לרכישת חלקות  
 בהרי יהודה בע"מ*

חתימת יוזמי התכנית:

יוסף יצחק טובין ת.ז. 319273314  
 שלי טובין ת.ז. 319273322  
 קריח יערים, טלז טון רח' אבינדב 12  
 ת.ד. 447 מיקוד 90840  
 טל. 02-5346328

*ידו של טובין*

חתימת המתכנן:

חיה בן צבי אדריכלות ובנין ערים ת.ז. 6874135  
 רח' מצרי טיראן 26 י-ם 97807  
 טל. 02-5814432

*חיה בן צבי  
 אדריכלות ובנין ערים  
 מ.ר. 3829*

תאריך: 12.10.2004

