

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי הראלתכנית מפורטת מס' הל / 306שינוי לתכנית מס' מי / 135 ולתכנית מס' מי / 135 א'1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' הל / 306, שינוי לתכנית מס' מי / 135 ולתכנית מס' מי / 135 א'.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250 (להלן התשריט),

גיליון אחד של נספח בינוי מחייב לעניין קונטור המבנה, גובהו, ומידותיו המסומנות. הנספח ערוך בק"מ 1:100 (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- 524 מ"ר.

5. מקום התכנית:

קרית יערים (טלזסטון), רחוב אבינדב 14.

גוש 29536. מגרש: 21 ע"פ תכניות מס' מי / 135 ומי / 135 א'.

חלק מחלקות: 50, 52, 53, 54.

שטח בין קואורדינטות אורך 210\000 ל- 210\035,

ובין קואורדינטות רוחב 634\430 ל- 634\465, ע"פ רשת ישראל החדשה.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי שטח המגרש מאזור מגורים, לאזור מגורים מיוחד, עבור יחידת דיור אחת.

ב. הגדלת שטחי הבניה העיקריים ב- 93.6 מ"ר, והקטנת שטחי השרות ב- 12.1 מ"ר.

ג. קביעת קו בנין אחורי חדש לתוספת בניה, כמסומן בתשריט בקו נקודה, בצבע אדום, לצורך מגורים.

ד. תוספת קומה חלקית מעל שתי הקומות הקיימות.

ה. גובה הבנין יהיה כמצוין בנספח מס' 1: 8.75 מ', מעל המפלס הקובע לבנין.

ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

#### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' מי / 135 ו- מס' מי / 135 א', וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' הל / 306 זו. במקרה של סתירה יקבעו הוראות תכנית הל / 306 זו.

#### 8. היקף זכויות הבניה:

במידה ויש סתירה בין המסמכים השונים של תכנית הל / 306 זו, בנושא היקף זכויות הבניה המותרות, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת יותר.

#### 9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), והן בנספח מס' 1. אם יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

#### 10. אזור מגורים מיוחד:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע, כתום עם פסים אלכסוניים בצבע שחור, הוא אזור מגורים מיוחד. יעוד המבנה הוא מגורים, והוא כולל בנוסף לשטחים העיקריים, שטחי שרות לצורך מקלט או ממ"ד. על שטח זה חלות ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מי / 135 ו- מס' מי / 135 א', בשינויים המתחייבים מהוראות תכנית זו.  
ב. שטחי הבניה המרביים לתוספת הבניה הם 93.6 מ"ר שטחים עיקריים (בנוסף לזכויות הבניה המאושרות בתכנית מי / 135 א'), ומינוס 12.1 מ"ר שטחי שרות, (פחות משטחי השירות המותרים ע"פ התכנית המאושרת מס' מי / 135 א'), כמפורט בטבלה שלהלן, במ"ר.

שטחי שרות		שטחים עיקריים		
סה"כ	מוצע (לביטול)	סה"כ	מוצע	
מינוס 12.1	מינוס 12.1	93.6	93.6	שטח מעל מפלס 0.00
-----	-----	-----	-----	שטח מתחת מפלס 0.00
מינוס 12.1	מינוס 12.1	93.6	93.6	סה"כ

#### הערות לטבלה

שטחים המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992.

ג. מס' הקומות המרבי בבנין יהא 2 קומות, ועוד קומה שלישית חלקית, הכל מעל קומת מפלס הכניסה הקובעת לבנין.

גובה הבנין המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1: 8.75 מ' מעל מפלס הכניסה הקובע.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי לא יעלה על 1 יח"ד,

ה. קו בניין קדמי: 4.00 מ'. קווי בניין צדדיים: 4.00 מ'. קו בניין אחורי: 2.30 מ'.

ו. תנאים למתן היתר בניה:

הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

#### 11. חניה

השטח המסומן בתשריט בקווי שתי וערב ברקע, הוא שטח חניה פתוחה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית, הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, בעת הוצאת היתר הבנייה.

#### 12. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראת החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה

שעה בשל אתם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות

החוק.

#### 13. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית הנובעות מתוספת הבניה,

לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזית תאורה, וכל

העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי

המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה הראל.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם

למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה הראל.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על

קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו

שטח.

להבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות, להנחת דעתו של היועץ המשפטי

לועדה המקומית הראל, כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה

תנאי למתן טופס 4.

#### 14. שיפוי:

תנאי למתן היתר בנייה, הינו הסדר נושא השיפוי, עם הגורמים המתאימים.

חתימת בעלי הקרקע:

חברה לרכישת חלקות בהרי יהודה בע"מ (חברה 51-0413701)

הלל ליבוביץ'  
רמת תמיר אזור התעשייה הר הצופים, ירושלים

טל. 02-572444

חתימת מגישי התכנית:

ת.ז. 011777984

מישל גורדון אבולוף

ת.ז. 058645052

משה אבולוף

קרית יערים (טלזסטון) ת.ד. 542

טל. 02-5703920

חתימת המתכנן:

חיה בן צבי  
אדריכלות ובינוי ערים  
ת.ז. 13829  
חיה

חיה בן צבי אדריכלות ובנין ערים ת.ז. 006874135

רח' מצרי טירן 26, ירושלים 97807

טל. 02-5814432

תאריך: 14.09.04

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 306  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 4104 ביום 20.9.04  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה