

115\271

24.04.2008

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי- "הראל"

**תכנית מפורטת מס' הל/227/א'
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מס' מי/135/א'**

היוזם:

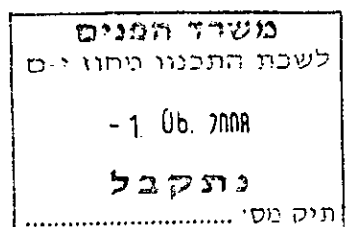
החברה לרכישת חלקות
בהרי יהודה בע"מ
אצל פלגי טל בע"מ
ת.ד. 45047 ירושלים
טלפון : 02-5724500 פקס : 02-5811848

בעלי הקרקע:

החברה לרכישת חלקות
בהרי יהודה בע"מ
אצל פלגי טל בע"מ
ת.ד. 45047 ירושלים
טלפון : 02-5724500 פקס : 02-5811848

המועצה המקומית קרית יערים
ת.ד. 101 ד.נ. הרי יהודה 90840
טלפון : 02-5333744 פקס : 02-5332737

שותפות טרגר ליבוביץ אצל פלגי טל בע"מ
ת.ד. 45047 ירושלים
טלפון : 02-5724500 פקס : 02-5811848

עורך התכנית:

י. קומט אדריכלים בע"מ
רח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים
טלפון : 03-7326350 פקס : 03-7325079

1. **שם התכנית:**
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר הל/227/א', שינוי לתכנית מספר מי/135/א, תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
 התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: התשריט).
 נספח בינוי מנחה למעט לעניין עקרונות הבינוי, נפחי הבניה, קווי בנין, גובה, ומידות מסומנות בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
 נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
 נספח קיר תומך מחייב למגרש [34] ומגרש (3) חדש בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 3).
 נספח איחוד וחלוקה מחייב (להלן: נספח מס' 4).
3. **יחס בין מסמכי התכנית:**
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
4. **גבולות התכנית:**
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
5. **שטח התכנית:**
 שטח התכנית כ- 19,710 דונם.
6. **מקום התכנית:**
 קרית יערים (טלזי סטון), רחוב יצחק. רחוב אבינדב.
 שטח בין קואורדינטות אורך 210000 ואורך 210270 לבין קואורדינטות רוחב 634490 ורוחב 634840 ע"פ רשת ישראל החדשה
 גוש 29534
 חלקי חלקות 1, 2
 גוש 29535 חלקות רשומות 23
 חלקי חלקות 19, 20, 22
 גוש 29536
 חלקי חלקות 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 73
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

.7

- א. שינוי יעוד משטח לבניני ציבור לשטח למוסד לדיור מוגן.
- ב. שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד.
- ג. שינוי יעוד מדרך לשטח למוסד לדיור מוגן.
- ד. קביעת הוראות בינוי להקמת דיור מוגן לרבות מספר קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קוי בנין מירביים, גובה בניה מירבי וכדומה.
- ה. קביעת הוראות בינוי להקמת בנינים באיזור מגורים מיוחד לרבות מספר קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קוי בנין מירביים, גובה בניה מירבי וכדומה.
- ו. קביעת הוראות בינוי להקמת בניני ציבור.
- ז. קביעת הוראות בינוי להקמת חניה תת-קרקעית.
- ח. קביעת הוראות בדבר שטח עם זיקת הנאה לציבור.
- ט. ביטול דרך משולבת והפיכתה למגורים מיוחד ולשטח ציבורי פתוח.
- י. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.
- יא. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
- יב. קביעת הוראות לבניית קיר תומך במגרש [34].

יחס לתכניות אחרות:

.8

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מי/135/א', לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תכנית הל/227/א' זו.

רשימת שימושים ותכליות:

.9

9.1 אזור מגורים מיוחד:

.9.1

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית מספר מי/135/א' וכן ההוראות הבאות:
 1. תותר הקמתם של בניני מגורים חדשים בבניני מדורג, כמפורט בנספח מס' 1.
 2. מספר יחידות הדיור המירבי ושטחי הבניה המירביים בכל מגרש יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה – בסעיף 9.9 להלן.
 3. מספר הקומות המירבי, מפלס ± 0.00 וגובה הבניה המירבי בכל בנין יהיו כמצוין בסעיף 9.9 להלן וכן כמפורט בנספח מס' 1.
 4. הבניה תהיה באבן עפ"י הוראות תכנית מספר מי/135/א'.
 5. הגגות בבנינים החדשים יהיו גגות רעפים, כמפורט בנספח הבניה.
- ב. קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט.

9.2 שטח למוסד דיור מוגן:

.9.2

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בקו עבה חום כהה הוא שטח למוסד דיור מוגן וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
 - א. תותר הקמת בניין חדש, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 - ב. זכויות והוראות בניה כמפורט בסעיף 9.9.

- ג. התכליות המותרות בשטח המוסד לדיור מוגן יכללו, בין השאר:
1. יחידות דיור
 2. מטבח וחדר אוכל
 3. חדרי התכנסות, מועדון וחוגים
 4. אולם לפעילות רב תכליתית
 5. חדר כושר
 6. מרפאה, חדר רופא ואחות
 7. מחלקה סיעודית
 8. בית כנסת
 9. מחסנים, חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים
 10. שטחים נדרשים לרווחת הדיירים
 11. בריכת שחיה מקורה
 12. מקוה טהרה
- ד. מספר הקומות המירבי, מפלס ± 0.00 וגובה הבניה המירבי יהיו כמצוין בנספח מס' 1. תותר סטייה של עד ± 1.0 מטר מהמצוין בנספח הבינוי המנחה (להלן: נספח מס' 1).
- ה. מספר יחידות הדיור לדיור מוגן המירבי יהיה בהתאם לטבלת זכויות בניה כמפורט בסעיף 9.9.
- ו. שטחי הבניה המירביים במגרש יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה.
 - ז. הבניה תהיה באבן על-פי הוראות תכנית מספר מ/135/א'.
 - ח. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור משרד הבריאות בדבר התנאים הנדרשים להקמת והפעלת דיור מוגן למחלקה הסיעודית.
 - ט. יותר לציבור שימוש בבית הכנסת (בבנין לדיור מוגן) עם זיקת הנאה לציבור.
 - י. לא יותר שימוש ליחידות דיור למגורים בשטח למוסד לדיור מוגן.
- 9.3 שטח לבניני ציבור:**
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים לבניני ציבור וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית מספר מ/135/א' וכן ההוראות הבאות:
- א. הבניה תהיה באבן על-פי הוראות תכנית מספר מ/135/א'.
 - ב. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט.
 - ג. זכויות והוראות הבנייה כמפורט בסעיף 9.9.
 - ד. יותר שימושים נוספים מעבר לרשום בתכנית מ/135/א' באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 9.4 דרכים:**
- רוחב הדרכים יהיה כפי המסומן בתשריט.
- א. השטחים הצבועים באדום הם דרכים מוצעות
 - ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם דרכים ציבוריות מאושרות.
 - ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
 - ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בשתי וערב בצבע אדום הם דרכים משולבות לרכב והולכי רגל.
 - ה. השטח המסומן עם קוים אלכסוניים שחורים בשתי וערב הוא תחום עם זיקת הנאה לציבור.

- 9.5. חנייה:**
 החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. שטחי השרות עבור חנייה תת תקרקעית יהיו בהתאם לתקן הארצי שבתוקף ויתוספו לסה"כ השטחים שבטבלה בסעיף 9.9.
- 9.6. חנייה/דרך:**
 השטח הצבוע בתשריט באלכסון באדום חום לסירוגין עם מסגרת חומה מגרש (א3) חדש מיועד לדרך וחנייה למגרש (3) חדש.
- 9.7. מבנה להריסה:**
 המבנה המסומן בתשריט בצהוב עם פסים אלכסוניים לבנים מיועד להריסה.
- 9.8. שטח ציבורי פתוח:**
 השטחים הצבועים בירוק הם שטחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית מי/135/א'.

9.9 טבלת זמיות והוראות בניה:

| מס' יחידות | מס' קומות | קווי בנין (1) | סה"כ עיקרי+שרות מ"ר | שטח שירות/מ"ר | | שטח עיקרי/מ"ר | | שטח מגרש (בדונם) | מס' מגרש חדש/ קיים | שטח היעוד (בדונם) | יעוד |
|------------|---|---------------|---------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | מתחת למפלס ±0.00 | מעל למפלס ±0.00 | מתחת למפלס ±0.00 | מעל למפלס ±0.00 | | | | |
| 44 יח"ד | 2 קומות + קומת מגורים מובלעת בחלל גג קומות רעפים + קומות מיכון מעליות מעל מפלס הכניסה + 3 קומות מתחת מפלס הכניסה + 1 קומה חלקית | כמסומן בתשריט | 12.000 מ"ר | 1770 | 680 | 1500 | 2450 | 2.652 | [34] | 6.641 | מגורים מיוחד |
| | | | | 150 | 100 | 500 | 350 | | | | |
| 30 יח"ד | 2 קומות + קומות מתחף + עליית גג | | | | 1350 | - | 3150 | 3.136 | 1 | 3.046 | מוסד לדיוור מוגן |
| | | | | 900 | 2000 | 1600 | 5500 | | | | |
| 98 יח"ד | 6 קומות + קומת גג רעפים | | 10.000 מ"ר | 150 | 600 | 1300 | 1300 | 2.931 | 3 | 3.045 | שטח בנייה ציבור |
| | | | | - | - | - | 50 | | | | |
| | 4 קומות + מיכון | | 3.350 מ"ר | 150 | 600 | 1300 | 1300 | 1003 | N3 | 1003 | דרך/חניה |
| | | | | 50 מ"ר | - | - | - | | | | |
| | | | | | | | | 817 | 4 | 817 | דרך מוצעת |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 0.463 | 5 | 0.463 | שטח ציבורי פתוח |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 2.796 | 6 | 2.809 | דרך קיימת מאושרת |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | 25.400 מ"ר | 2970 מ"ר | 4730 מ"ר | 4900 מ"ר | 12.800 מ"ר | 1.886 | [47] | 1.886 | דרך משולבת מאושרת |
| | | | | 19.710 מ"ר | 19.710 מ"ר | 19.710 מ"ר | 19.710 מ"ר | | | | |

הערות: (1) קווי בנין לבניה תת קרקעית יהיו בגובה המגרש בכל המגרשים.
(2) תוספת קומות מעל קומת הכניסה, הגדלת מספר יח"ד והגבהת גובה המבנים - יהיו סטייה נכרת להוראות תכנית זו.
(3) סה"כ השטחים עיקרי ושרות הממוינים בטבלה הם שטחים מרביים.
(4) תחת תוספת שטחי שירות עבור תניה בקומה תת קרקעית בחלקה, ובקומות מתחת למפלס הכניסה הדרושה למגרש בהתאם לתנאי ארצי תקף לעת מתן היתר בניה.
(5) ניתן לצרף שטח קומת חלל גג הרעפים ליחיד בקומה שמוצעת.
(6) [1] מגרש קיים ע"פ תכנית מ/135/א. [2] מגרש ע"פ תכנית מ/227/א.

10. **הוראות סטיה ניכרת (מגרשים המיועדים למגורים מיוחד):**
 גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל שינוי שלו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
11. **תנאים למתן היתר:**
- א. אישור תכנית ביוב מפורטת ע"י הרשויות המוסמכות הכוללת לוי"ז לבצוע שדרוג קו מאסף כסלון.
- ב. הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:
 תכנון מפורט של מערכות התשתית, כגון: דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים.
 תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בנינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.
- ג. אישור תכניות תנועה על ידי רשות התמרור.
- ד. אישור רשות העתיקות – כמפורט בסעיף 18 בתקנון.
- ה. שיקום חזית לאבו גוש של הקיר התומך בגימור אבן בהתאם לנספח קיר תומך (להלן: נספח מס' 3) במגרש [34].
 ניתן לבצע שינויים עד ± 1.0 מטר בגובה הקיר התומך באישור הועדה המקומית.
- ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים במגרש שיעודו "מגורים מיוחד"
11. הגשת בקשה להיתר בנייה לבית כנסת במגרש מס' 3
12. נטיעת שדרת עצי ברוש בחזית המגרש הגובל בישוב אבו גוש.
13. תנאי להתחלת כל בנייה בפועל במגרשים 3 ו/או 3א הוא, הבטחת קיומה וסלילתה בפועל של הדרך החלופית בין שני חלקי הישוב אבו גוש (מצפון ומדרום למובלעת), תוואי הדרך החלופית יפותח בסטנדרט גבוה ויכלול בין היתר מדרכות ותאורה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית הראל.
12. **תנאי לטופס 4 20 יחידות הדיור האחרונות במגרשים שיעודם "מגורים מיוחד":**
 א. השלמת בנית בית כנסת במגרש מס' 3.
13. **תנאי לטופס 4 ליחידות הדיור במגרשים שיעודם "מגורים מיוחד":**
 א. קיומם של גני ילדים פעילים בסביבת התכנית.
14. **תנאי לטופס 4:**
 א. ביצוע בפועל של תכנית הביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות בשטח התכנית.

15. **רישום איחוד וחלוקה:**
- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
16. **אנטנת טלויזיה ורדיו:**
- בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
17. **קולטי שמש על הגג:**
- תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הקולט יהיה צמוד למישור הגג המשופע והדוודים יוצבו בחלל גג הרעפים.
18. **תשתיות:**
- קווי חשמל, תקשורת וגז יהיו תת קרקעיים.
19. **שיפוי:**
- יזם התכנית ימסור לועדה המקומית קרית יערים כתב שיפוי לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
20. **תנאי רשות העתיקות:**
- א. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה, בניה ונטיעות.
- ב. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
- ג. אישורי רשות העתיקות ניתנים ע"פ חוק העתיקות התשל"ח – 1978 והם לא מהווים אישור על פי כל חוק אחר, לרבות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 או חוק גנים לאומיים, שמורות טבע אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח – 1998.
21. **קיר תומך בגבול התכנית (להלן נספח מס' 3):**
- שינויים בגבהים של הקיר התומך יהיו באישור של מהנדס הועדה המקומית הראל והועדה המקומית.

חתימות:

חברה לרכישת חלקות
בהרי יהודה בע"מ

החברה לרכישת חלקות בהרי יהודה בע"מ

בעלי הקרקע

שותפות
טרגר ליבוביץ

שותפות טרגר ליבוביץ

מועצה מקומית
קרית יערים

המועצה המקומית קרית יערים

חברה לרכישת חלקות
בהרי יהודה בע"מ

החברה לרכישת חלקות בהרי יהודה בע"מ

יוזם התכנית

י. קומט
אדריכלים בע"מ

י. קומט אדריכלים בע"מ

המתכנן

טלפון: 03-7326350 פקס: 03-7325079

דאר אלקטרוני: komet@gkarch.co.il

מס' רשיון: 24868

מס' רשיון
24707
מס' תכנית
22607

תאריך: 24.04.08