

12-קוט"ר(1/4)

6

מרחב תיכנון מקומי - הראלתכנית מס' הל/232-ר'שינוי לתכניות מפורטות מי/232; מי/232-א'; מי/232-ד'(שינוי לתכנית מפורטת)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' הל/232-ר'. שינוי לתכנית מפורטת מס' מי/232, לתכנית מפורטת מס' מי/232-א' ולתכנית מפורטת מס' מי/232-ד' (להלן: התכנית).
2. מיסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של ניספח בינוי הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: ניספח מס' 1) וגליון אחד של חתך לאורך המיגרש הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: ניספח מס' 2). כל מיסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 10,776 מ"ר.
5. מקום התכנית: מרחב תיכנון מקומי הראל, קרית טלז-סטון שבקרית יערים; גוש מס' 29536, חלקה מס' 162, מיגרש מס' 118 עפ"י תכנית מס' מי/232. הכל לפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א. הגדלת אחוזי הבנייה מ-52.14% ל-63.68% משטח החלקה עפ"י התשריט.
ב. תוספת קומה שלישית לבנינים ג', ד', ה' בשטח כולל בשיעור 1,244 מ"ר.
ג. קביעת שטח בנייה מירבי בתחום המגרש בשיעור 6,862.86 מ"ר.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות שבתכנית מס' מי/232, בתכנית מס' מי/232-א' ובתכנית מס' מי/232-ד' וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' הל/232-ר' זו. בכל מיקרה של סתירה, חלות ההוראות של תכנית מס' הל/232-ר' זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מיצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט אם אינם מצויינים במיקרא שבתשריט).
וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד - חלות בכל מיקרה ההוראות המגבילות יותר.

12-קוטק(2/4)

9. איזור מגורים: א. השטח הצבוע בתכנית בצבע כתום מיועד למגורים וחלוקה עליו ההוראות שניקבעו בתכנית מפורטת מס' מי/232 ובתכנית מפורטת מס' מי/232-א', למעט ההוראה הבאה: הגדלת אחוזי הבנייה מ-52.14% ל-63.68% משטח החלקה, הכל לפי התשריט, כמפורט להלן:

$$52.14\% = \text{א'} + \text{ו'} = 11.54\% + 4.82\% + 3.36\% + 3.36\%$$

אחוז בנייה לבנינים קיימים א' + ו' = 52.14%
 אחוז בנייה נוסף לבנינים ג', ד', ה' = 11.54%
 סה"כ 63.68%

ב. תוספת קומה שלישית לבנינים ג', ד', ה', כמפורט להלן:

בנין ג': 362.74 מ"ר - 4 יח"ד
 בנין ד': 362.74 מ"ר - 4 יח"ד
 בנין ה': 518.55 מ"ר - 6 יח"ד
 סה"כ : 1,244.00 מ"ר - 14 יח"ד

ג. הוראות בנייה באבן: חומר הבנייה של הקומה הנוספת יהיה אבן טבעית, מרובעת ומסותתת מאותו הסוג, הכיחול והסיתות של האבן בבנינים הקיימים.

ד. טבלת שטחי בנייה:

שטח החלקה במ"ר	אחוז בנייה מאושר %	סה"כ שטח בנייה מאושר	ס י מ ו ל	שטחים עיקריים בקומות ב-מ"ר		מספר הקומות		סה"כ שטחים עיקריים ב-מ"ר	אחוז בנייה %	שטחי שירות ב-מ"ר		אחוז בנייה לשטחי שירות %
				קיים	מוצע	קיים	מוצע			מתחת לקרקע	קיים בלבד	
10776	52.14	5618.83		קיים	מוצע	קיים	מוצע	מעל הקרקע	קיים	מוצע	קיים בלבד	
			א	1072.98		3		1072.98	9.96		318.41	2.95
			ב	1367.34		3		1367.34	2.68		418.25	3.88
			ג	725.48	362.74	2	1	1088.22	6.73	3.37	318.41	2.95
			ד	725.48	362.74	2	1	1088.22	6.73	3.37	214.42	1.98
			ה	1037.10	518.55	2	1	1555.65	9.62	4.81	298.29	2.76
			ו	690.45		3		690.45	6.42		48.22	0.48
			ס ה "						52.14	11.54		
			כ	5618.83	1244.03			6862.86	63.68%		1616.00	15.00

10. היטל השבחה: בגין כל השבחה הנובעת מהתכנית, ישלם בעל המקרקעין היטל השבחה כדין. לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית בטרם שולם היטל השבחה, אם חלה השבחה כמשמעותה לפי החוק.
11. תנאי למתן טופס 4: השלמת הפיתוח במיגרש עפ"י ניספח הפיתוח והניספח הנופי שבתכנית מס' מי/232 ד'.
12. מניעת נזקים: היזם מיתחייב לנקוט בכל האמצעים למניעת נזקים העלולים להיגרם במהלך תקופת הבניה (בנפש וברכוש), לרבות אמצעי בטיחות וביטוח לכל הבנייה, לשביעות רצון הוועדה המקומית וכן לשמור את דרכי הגישה למיבנים פנויות ונקיות ממיפגעים ומליכלוך.
13. מיתקנים על הגג: היזם מיתחייב לתכנן פיתרון למיתקנים על הגגות בכל מהלך תקופת הבנייה, והוא מיתחייב להעביר אל גג הקומה הנוספת את כל המיתקנים, לרבות חיבורם מחדש למערכות החשמלית, תוך גרימת מינימום מיטרד לדיירים בבנין ובתיאום עימם.
14. מערכת הביוב: פיתרון הביוב יהיה היתחברות למערכת הביוב הארצית במסגרת מאסף כיסלון - כתנאי למתן טופס 4.
15. כתב התחייבות: כדי להבטיח את פעולות היזם, יפקיד בוועדה המקומית כתב התחייבות ו/או ערבות, לשביעות רצונו של היועץ המישפטי - כתנאי למתן היתר בנייה.
16. הקלות: ניקבע בזאת, בהתאם לסעיף 69 ועפ"י 63 (7) לחוק התכנון והבנייה, כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, וכל תגספת קומות או הגדלת אחוזי הבנייה, שלא בהתאם לתכנית זו, תיראה כסטיה ניכרת - כמשמעותה לפי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.
17. שיפוי הוועדה: היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית הראל תחוייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו, לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התיכנון והבנייה. להבטחת התחייבותו זו יפקיד היזם בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתיקבע הוועדה.

מבואות הבירה (1972) בע"מ
מפעלי בנייה למגורים בקרית טלז סטון

חתימת בעלי הקרקע:

חברת מבואות הבירה (1972) בע"מ - מפעלי בנייה למגורים בקרית טלז סטון
מרחוב הילל 2, ירושלים.

מאור חכמי המערב

ע"ש הר"ר
ק"ק טלז סטון

חתימת מגישי התכנית:

חברת מבואות הבירה (1972) בע"מ. מיפעלי בנייה למגורים שבקרית טלז-סטון.
מאור חכמי המערב בע"מ - קרית טלז סטון.

אינג' אהוד קוטיק
אדריכל ובונה ערים
רח' הדרור 75 מבשרת ציון
מיקוד 90805, טל' 32443

חתימת המתכנן:

אדריכל אהוד קוטיק - אדריכל ובונה ערים, מרחוב הדרור 75, מבשרת ציון

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 15
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 15 ביום 15.11.96
מנהל תכנון
25-02.1996 תאריך: