

## מחוז ירושלים מרחב תכנון מקומי הראל

### תכנית מפורטת מספר הל/287

שינוי לתוכנית מפורטת מס' מי/232 ולתוכנית מפורטת מס' הל/מק/187  
(שינוי לתוכנית מפורטת)

1. שם התוכנית: תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' הל/287, שינוי לתוכנית מפורטת מס' מי/232 ולתוכנית מפורטת מס' הל/מק/187 (להלן: התוכנית).
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט), גיליון אחד של ניספח בינוי הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: ניספח מס' 1) ודף פירוט שטחי הבנייה (להלן: ניספח מס' 2). כל מיסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית : 6,015 מ"ר.
5. מקום התוכנית: מחוז ירושלים, מרחב תכנון מקומי הראל, קריית טלז-סטון שבקריית יערים, גוש 29539, חלקה מס' 92 (סופי), חלקה מס' 5 (ארעי), מיגרש מס' 53/ב' לפי תוכנית מס' מי/232, הכל לפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התוכנית:
  - א. הגדלת אחוזי הבנייה מ- 38.96% ל- 66.29% משטח המיגרש עפ"י התשריט.
  - ב. תוספת בניין ד' בתחום החלקה הכולל 3 יח"ד.
  - ג. תוספת של שתי קומות מגורים לבניין ג' הכולל 12 יח"ד.
  - ד. קביעת שטח בנייה מירבי (שטח עיקרי) בתחום החלקה.
  - ה. קביעת שטח מירבי למחסנים (שטח שירות) אשר לא יחרוג מ- 19.00% משטח הדירות.
  - ו. קביעת חלונות למחסנים בהתאם לניספח הבינוי.
  - ז. קביעת הוראות בנייה.
  - ח. הקצאת שטח לבנייני ציבור ע"י שינוי ייעוד שטח ממגורים לשב"צ.
  - ט. טבלת הקצאות.
7. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכניות מס' מי/232 ומס' הל/מק/187, לרבות השינויים להן שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתוכנית מס' הל/287 זו.
8. הוראות התוכנית: הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד- חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

נאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוסף ע"י ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

9. איזור מגורים 40%: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה מיועד למגורים וחלות עליו ההוראות שבתוכנית מס' מי/232 ובתוכנית מס' הל/מק/187, וכן ההוראות הבאות:  
א. הגדלת אחוזי הבנייה כמפורט להלן:

אחוז בנייה מאושר לבניינים הקיימים ג' ה' ו': 38.96%  
אחוז בנייה נוסף לבניינים ג', ד': 27.33%  
סה"כ: 66.29%

ב. שטח בנייה מירבי בתחום החלקה בשיעור 3,744.00 מ"ר (שטח עיקרי).  
ג. השטח המירבי למחסנים בכל הבניינים בשיעור 71,000 מ"ר (שטח שירות), המהווה - 19.00% מהשטח הכולל של הדירות.  
ד. קביעת חלונות למחסנים בהתאם לנספח הבינוי.  
ה. חומר הבנייה של הקומות הנוספות בבניין ג' יהיה אבן טבעית, מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול של אבן הבניין הקיים.  
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום, מהווה שטח לבנייני ציבור, וחלות עליו ההוראות הבאות:  
א. השימושים המותרים בו הם כמפורט להלן: בית כנסת, מקווה, מעון יום, מועדון קהילתי וכי"ב.  
ב. שטח בנייה מירבי מותר כדלהלן:

1. שטחים עיקריים: 200.00 מ"ר.
2. שטחי שירות: 80.00 מ"ר.

ג. גובה מירבי מותר:

קומת מרתף + שתי קומות מעל מפלס קומת הקרקע. מפלס קומת הקרקע שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבניין, לא יעלה מעל ל-  $-709.00 = -0.00 +$ .  
ד. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט, קידמי: 4.00 מ', צדדי ואחורי: 2.00 מ'.

11. תנאים למתן היתר בנייה:

א. אישור המועצה המקומית למערכות התשתית במגרש.  
ב. פתרון חנייה מאושר ע"י יועץ תנועה.  
ג. אישור המועצה המקומית לתכניות הפיתוח, לרבות גידור המתחם כלפי הדרך וכן ריצוף שטח המדרכה שבתחום התכנית באבנים משתלבות.  
ד. פתרון מאושר ע"י המועצה המקומית לאיסוף האשפה.  
ה. שטח מגונן למשחקי ילדים בתחום המגרש, בשטחים שאינם צמודים לדירות ושאינם מיועדים לחנייה.

12. תחבורה:

א. תנאי למתן היתר בנייה הנו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.  
ב. מס' החניות יקבע עפ"י תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

13. תשתית: לא יינתן טופס 4 עד לביצוע התשתיות הנדרשות.

14. היקף זכויות הבנייה: במידה וישנה סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבנייה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמות.



16. היטל השבחה: א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יינתן היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. שיפוי הוועדה: תנאי למתן היתר בנייה הנו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

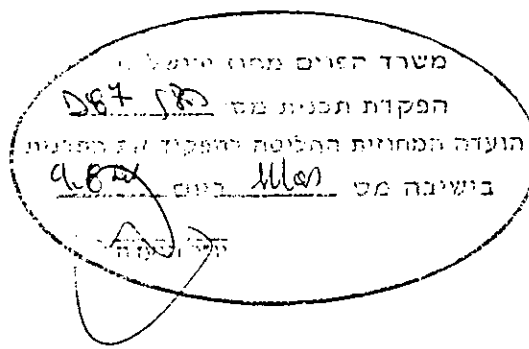
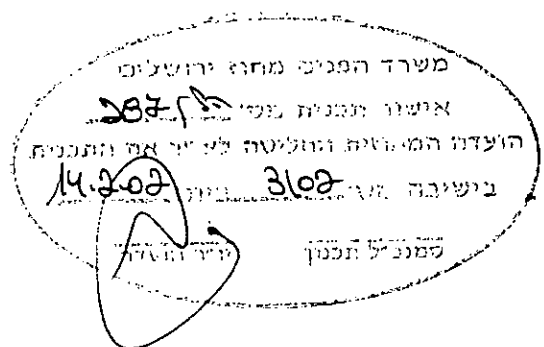
חתימת בעלי הקרקע:  
נתן נוסבאום ע"י מר יהושע קפלן, ת"ד 18103, ירושלים- 91180

חתימת מגישי התוכנית:  
נתן נוסבאום ע"י מר יהושע קפלן, ת"ד 18103, ירושלים- 91180

חתימת המתכנן:  
אדריכל אהוד קוטיק מרחוב הדרור 75, מבשרת ציון- 90805

אדריכל אהוד קוטיק  
אדריכלות ובינוי-ערים  
רשיון אדריכל מס' 0005696  
עוסק מורשה מס' 00091359-0  
רח' הדרור 75, מבשרת-ציון 90805  
טלפון / פקסימילא: 02-5332443

תאריך: 23.09.2001



תכנית מס' הל' / 287

פירוט שטחי הבנייה – נספח מס' 2

| פרוט שטחי הבנייה – נספח מס' 2 |       |       |        |        |        |       |                  |       |          |                    |          |      |      |          |          |          |       |             |       |             |
|-------------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|------------------|-------|----------|--------------------|----------|------|------|----------|----------|----------|-------|-------------|-------|-------------|
| שטחי שירות (אחסנה) במ"ר       |       |       |        |        |        |       |                  |       |          | שטחים עיקריים במ"ר |          |      |      | שטחים    |          |          | המפלס | הקומה בבנין | המפלס | סימון הבנין |
| אחוז משטח הדירות              |       |       | סה"כ   |        | מוצע   | קיים  | אחוז משטח המיגרש |       | סה"כ     | מוצע               | קיים     | סה"כ | מוצע | קיים     |          |          |       |             |       |             |
| סה"כ                          | מוצע  | קיים  | סה"כ   | מוצע   |        |       | סה"כ             | מוצע  |          |                    |          |      |      |          | סה"כ     | מוצע     |       |             |       |             |
| 13.26                         | 5.76  | 7.50  | 304.00 | 132.00 | 172.00 |       |                  |       |          |                    |          |      |      |          |          |          | -2.55 | מתחת הקרקע  | ג     |             |
|                               |       |       |        |        |        |       |                  | 10.15 | 573.12   |                    |          |      |      |          | 573.12   | 573.12   | +0.00 | קרקע        |       |             |
|                               |       |       |        |        |        |       |                  | 10.15 | 573.12   |                    |          |      |      |          | 573.12   | 573.12   | +3.06 | ראשונה      |       |             |
|                               |       |       |        |        |        |       |                  | 10.15 | 573.12   |                    |          |      |      | 573.12   |          |          | +6.12 | שנייה       |       |             |
|                               |       |       |        |        |        |       |                  | 10.15 | 573.12   |                    |          |      |      | 573.12   |          |          | +9.18 | שלישית      |       |             |
| 13.26                         | 5.76  | 7.50  | 304.00 | 132.00 | 172.00 |       |                  | 20.30 | 2,292.48 |                    |          |      |      | 1,146.24 | 1,146.24 | 1,146.24 |       | סה"כ        |       |             |
| 28.00                         | 28.00 |       | 110.70 | 110.70 |        |       |                  |       |          |                    |          |      |      |          |          |          | -2.55 | מתחת הקרקע  | ד     |             |
|                               |       |       |        |        |        |       |                  |       | 186.58   |                    |          |      |      | 186.58   |          |          | +0.00 | קרקע        |       |             |
|                               |       |       |        |        |        |       |                  |       | 210.43   |                    |          |      |      | 210.43   |          |          | +3.06 | ראשונה      |       |             |
| 28.00                         | 28.00 |       | 110.70 | 110.70 |        |       |                  | 7.03  | 397.01   |                    |          |      |      | 397.01   |          |          |       | סה"כ        |       |             |
| 28.00                         | 13.00 | 15.00 | 147.60 | 67.60  | 80.00  |       |                  |       |          |                    |          |      |      |          |          |          | -2.55 | מתחת הקרקע  | ה     |             |
|                               |       |       |        |        |        |       |                  |       | 247.64   |                    |          |      |      | 247.64   |          | 247.64   | +0.00 | קרקע        |       |             |
|                               |       |       |        |        |        |       |                  |       | 279.59   |                    |          |      |      | 279.59   |          | 279.59   | +3.06 | ראשונה      |       |             |
| 28.00                         | 13.00 | 15.00 | 147.60 | 67.60  | 80.00  |       |                  | 9.33  | 527.23   |                    |          |      |      | 527.23   |          | 527.23   |       | סה"כ        |       |             |
| 28.00                         | 13.00 | 15.00 | 147.60 | 67.60  | 80.00  |       |                  |       |          |                    |          |      |      |          |          |          | -2.55 | מתחת הקרקע  | ו     |             |
|                               |       |       |        |        |        |       |                  |       | 247.64   |                    |          |      |      | 247.64   |          | 247.64   | +0.00 | קרקע        |       |             |
|                               |       |       |        |        |        |       |                  |       | 279.59   |                    |          |      |      | 279.59   |          | 279.59   | +3.06 | ראשונה      |       |             |
|                               |       |       |        |        |        |       |                  |       | 527.23   |                    |          |      |      | 527.23   |          | 527.23   |       | סה"כ        |       |             |
| 28.00                         | 13.00 | 15.00 | 147.60 | 67.60  | 80.00  |       |                  | 9.33  | 527.23   |                    |          |      |      | 527.23   |          | 527.23   |       |             |       |             |
| 19.00                         | 10.00 | 9.00  | 709.90 | 377.90 | 332.00 | 66.29 | 27.33            | 38.96 | 3,743.95 | 1543.25            | 2,200.70 |      |      |          |          |          |       | סה"כ        |       |             |