

540-1

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי "הראל"
תכנית מתאר מס' הל. 181 א'
שינוי לתכנית מס' הל. 181
ושינוי לתכנית מס' מי. 232 ד'

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי "הראל"
תכנית מתאר מס' הל. 181 א'
שינוי לתכנית מס' הל. 181
ושינוי לתכנית מס' מ.י. 232 ד'

1. שם התכנית: תכנית מתאר מס' הל. 181 א' שינוי לתכנית מס' הל. 181 ולתכנית מס' מ.י. 232 על תיקוניה. (להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), תשריט בק"מ 1:500 (להלן התשריט) ונספח בינוי מחייב הערוך בק.מ. 1:100. (להלן: נספח מס' 1) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: השטח התחום בתשריט בקו כחול הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 14.250 מ"ר.
5. מקום התכנית: קרית טלז סטון, גוש 29539 חלקה 54, חלק ממגרש מס' 44 לפי תכנית מ.י. 232, שטח בין קואורדינטות אורך 575-159 ו- 375-159, ובין קואורדינטות רוחב 134-375 ו- 134-500, בניין מס' 107 בלבד, רח' מעלות קדושי טלז מס' 9,11,13.
6. מטרות התכנית: ההוראות הנ"ל מתייחס לבנין 107-כניסות א', ב' ו-ג'.
(א) קביעת בינוי לתוספת בנייה לשם הרחבת 21 הדירות הקיימות.
(ב) קביעת שטחי הבנייה המרביים בבניין.
(ג) קביעת מספר הקומות המכסימלי (4).
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' הל. 181 ומס' מ.י. 232 על תיקוניה.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בנספח מס' 1 וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות של תכנית זו.
9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם פסים אלכסוניים בשחור הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה הוראות שנקבעו בתכנית מ.י. 232 לגבי אזור מגורים מיוחד וכן ההוראות הבאות:
תותרנה תוספות בנייה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספח מס' 1.

אזור מגורים מיוחד – (המשך)

מצב קיים (כניסות א', ב' ו- ג')

אזור	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	שטח מותר לבנייה במ"ר		גובה מותר בקומות	סה"כ שטח עיקר	סה"כ שטח שרות	קווי בנין במ'		
		עיקר	שרות				ק	צ	א
מגורים מיוחד	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	358	225	מרתף + 3	2119	325	2.8	3.5	-
	מעל למפלס הכניסה הקובעת	1761	100						
סה"כ		2119	325	2444	2444				

מצב מוצע לכניסות א', ב', ג'

אזור	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	שטח מותר לבנייה במ"ר		גובה מותר בקומות	סה"כ שטח עיקר	סה"כ שטח שרות	קווי בנין במ'		
		עיקר	שרות				ק	צ	א
מגורים מיוחד	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	527	297	מרתף + 4	2710	397	2.8	3.5	-
	מעל למפלס הכניסה הקובעת	2183	100						
סה"כ		2710	397	3107	3107				

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבנייה המותרות בתכנית תחול הסדרת הזכויות המצומצמות.

ב. שטחי הבנייה המרביים יהיו בהתאם לחישובי השטחים ולטבלה שבנספח מס' 1.
ג. תותר בנייה בשלבים כמפורט להלן:

1. בנייה תעשה בשלבים עפ"י אגפים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג לגבי כניסות א' ו- ג'.

2. בכניסה ב' תותר בניית תוספות לקומות ב, ג, ד בדילוג מעל קומת הקרקע, שתישאר קומת עמודים. התוספות עבור קומות ב, ג, ד יבנו מלמטה למעלה ללא דילוג נוסף. במידה וקומת הקרקע תצטרף לתכנית, חלה ההוראה הכלולה בסעיף 1 למעלה.

3. תותר תוספת קומה בכל אחד מהבניינים בנפרד מתוספת הבנייה בחזיתות הבניין.

ד. הבנייה תהיה באבן סבעית מרובעת, מסותתת, מאותו סוג, גוון כיחול וסיתות כמו אבן הבניין הקיים.

ה. מודגש בזאת כי כל הוראות התכנית מס. ה.ל. 181 אשר לא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול.

ו. היזם מתחייב להכין פתרון למתקנים על כל הגגות בכל מהלך תקופת הבנייה ומתחייב להעביר אל גג הקומה הנוספת את כל המתקנים, לרבות חיבורים מחדש למערכת התשתית, על חשבוננו, תוך גרימת מינימום מטרד לדיירים בבניין ובתאום איתם. כדי להבטיח את פעולות היזם, עליו להפקיד בועדה המקומית כתב התחייבות ו/או ערבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה.

10. חנייה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.

11. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חב' החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בנייה.

12. אנטנות רדיו וטלוויזיה: בכל בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

13. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

14. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. פינוי אשפה: פתרון פינוי האשפה יינתן בתחום המגרש ואישורו מהווה תנאי למתן היתר בנייה.

16. שיפוי: תנאי למתן טופס 4 הנו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

17. תשתית: לא יוצא טופס 4 עד בצוע התשתיות הנדרשות.

חתימות:

מועצה מקומית
קרית יערים

מגישת התכנית: מועצה מקומית קריית יערים
סלז-סטון
סל. 5332735

בעל הקרקע: בעלי הדירות בבניינים מס' 104,105,106,107

עורך התכנית: רומן נעמי ת.ד. 2357
מבשרת ציון 90805
סל' 02-5341923 פקס 02-5702865

נעמי רומן
אדריכלים
מ.ר. 27889

תאריך: 8.01.2003

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לעוסף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 14/102
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 33102 ביום 14/102
סמנכ"ל תכנון _____