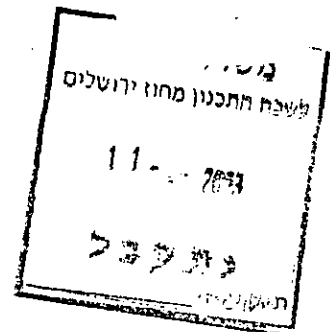


מחוז ירושלים מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מפורטת מספר הל/431

שינוי לתוכנית מפורטת מס' מי/232 ולתוכנית מפורטת מס' הל/287



1. שם התוכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' הל/431, שינוי לתוכנית מפורטת מס' מי/232 ולתוכנית מפורטת מס' הל/287 (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 מחייב – לעניין גובה הבניין, היקפי הבנייה, וקווי הבניין, הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: ניספח מס' 1) ותוכנית בינוי מנחה (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, רחוב הר"פ מס' 11 – 15, גוש 29539, חלקה מס' 92, מיגרש מס' 53/ב' לפי תוכנית מס' מי/232, בין קוארדינטות אורך 209/025 עד 209/125 לבין קוארדינטות רוחב 634/400 עד 634/525, הכל לפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התוכנית:

- שינוי ייעוד מאיזור מגורים 40% לאיזור מגורים מיוחד ע"י הגדלת אחוזי הבנייה מ- 66.30% ל- 73.62% משטח המיגרש עפ"י התשריט.
 - תוספת של 416.00 מ"ר עבור קומת מגורים אחת לבנין ג' - המהווה הגדלת הדירות שמתחתיה - על 4 קומות מאושרות מעל קומת מרתף וסה"כ 5 קומות.
 - קביעת שטח בנייה מירבי בתחום החלקה ל- 5,693 מ"ר, מתוכם 4,160 מ"ר עיקרי ו- 1,533 מ"ר שירות.
 - קביעת הוראות להוצאת היתר בנייה.
- על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכניות מס' מי/232 ומס' הל/287, לרבות השינויים להן שאושרו מזמן לזמן, למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תוכנית זו.

7. כפיפות לתוכנית:

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (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.

9. תכליות ושימושים:

9.1. איזור מגורים 40%:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה מיועד למגורים וחלות עליו ההוראות שבתוכנית מס' מ/232 ובתוכנית מס' הל/287.

9.2. איזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה והמותחם בקו חום עבה, מיועד למגורים וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. סה"כ שטח הבנייה לבנין ג' יהיה 3,413 מ"ר, מתוכם 2,709 מ"ר עיקרי ו- 704 מ"ר שירות.
- ב. אחוזי הבנייה המירביים יהיו 60.40%, מתוכם 47.94% לשטח עיקרי ו- 12.46% לשטח שירות.
- ג. הקומה הנוספת בשטח של 416.00 מ"ר המהווה 7.34% אחוזי בנייה תחולק ל- 6 יח"ד המהוות הגדלה של הדירות שמתחתיה. הכניסה העיקרית למיפלס העליון של הדירה תהיה מתוך הדירה עצמה.
- ד. חומר הבנייה של הקומה הנוספת בבנין ג' יהיה אבן טבעית, מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול של אבן הבנין הקיים.

10. תנאים למתן היתר

בנייה:

- א. אישור המועצה המקומית למערכות התשתית במיגרש.
- ב. פיתרון חנייה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
- ג. פתרון לביוב ייכלל בבקשה להיתר ויאושר ע"י הרשות המוסמכת.
- ד. פיתרון למערכות הסולריות ומיכלי המים – עפ"י ניספח הבינוי ובאישור המועצה המקומית.
- ה. רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין כי הקומה החמישית הינה לצורך הרחבת יחידות דיור קיימות ולא לתוספת יחידות חדשות.

10. טבלת שטחי הבנייה
מצב קיים

קווי בניין				מספר יח"ד	מספר קומות מירבי	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות במ"ר	תכנית מירבית באחוזים	היקפי בנייה מירביים										שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' חלקה	אזור מגורים 40%		
				35	מרתף + 4 קומות	5,243	אין הגדרה	שירות		עיקרי		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		5,651	ב' 53	92	
א	צ	ק					מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	ממ"ד	אחוז בנייה	במ"ר	אחוז בנייה	במ"ר	66,30%	3,744							
6.00	4.00	5.00					97.00	891.00	248.00	262.50	-	-											

מצב מוצע

היקפי בנייה מירביים															שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' חלקה	עמוד										
קווי בניין	מספר יח"ד	מספר קומות מירבי	סה"כ שטחי בנייה – עיקרית + שירות במ"ר	תכנית מירבית באחוזים	שירות										עיקרית				5,651	ב' 53	92	אזור מגורים + 40% אזור מגורים מיוחד.						
					מתחת לקרקע					מעל הקרקע					מתחת לקרקע								מעל הקרקע					
					מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	ממ"ד	אחוז בנייה	במ"ר	אחוז בנייה	במ"ר	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	ממ"ד	אחוז בנייה	במ"ר										
א	צ	ק	35	אין הגדרה	מבואות וחדרי מדרגות	97.00	891.00	282.00	262.50	-	-	73,62%	4,160															
6.00	4.00	5.00																										

תערה: כל החוספות מתחטסות לאזור מגורים מיוחד (בנין ג).

- 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.

12. היטל השבחה:

13. שינוי הוועדה: תנאי למתן היתר בנייה הנו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

14. חתימות:

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

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

חתימת המתכנן:

אדריכל אהוד קוטיק מרחוב הדרור 75, מבשרת-ציון- 90805

