

1905284

מבוא לעקרונות התכנון

היזמים פרידמן מנחם ויפה מחזיקים כחוכרים בחלקה 44 גוש 30474
מבקשים להוסיף אחוזי בניה לשטחים עיקריים, להוסיף אחוזי בניה
לשטחי שרות ולהוסיף קומת מרתף לחניה מתחת לקומת שרות מותרת.
וכן לשנות קוי בנין בקומת השרות הנוספת.

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 302/18
הועדה המחוזית החליטה כי יור את התכנית
בישיבה מס' 4100
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 302/18
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4100 ביום 01.09.00
ס"ר הועדה

מחוז - ירושלים
מרחב תכנון מקומי "הראל"

תכנית מיתאר מס' הל/302

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/250

ושינוי לתכנית מס' מי/320.

תאריך

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מס' הל/ 302 שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/ 250 ושינוי לתכנית מס' מי/ 320

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' הל/ 302 שינוי לתכנית מתאר מי/ 250 ושינוי לתוכנית מס' מי/ 320.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת ארבעה דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גיליון תשריט בק. מ: 1:250 (להלן התשריט) וגיליון תשריט בק. מ: 1:100, 1:200 (ניספח הבינוי) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: התכנית משתרעת על שטח של 651 מ"ר.
5. מקום התכנית: בגוש 30474 חלקה 44, בין קואורדינטת אורך 164/875 ל- קואורדינטה 164/900 ובין קואורדינטת רוחב 134/625 ל- קואורדינטה 134/650 בשכונת מבשרת ציון רח' צבר 17.
6. מטרת התכנית: א. שינוי אחוזי בניה לשטח עיקרי מ-30% ל-35%.
ב. שינוי אחוזי בניה לשטח שרות מ-10% ל-32%.
ג. שינוי אחוזי תכסית מותרים מ-27% ל-37%.
ד. קביעת קו בנין חדש למרתף חניה.
ה. תוספת קומת מרתף.
7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מי/ 320 וההוראות שבתכנית מס' הל/ 302 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרה שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל ההוראות המגבילות יותר.
9. היקף זכויות הבניה: במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

10. איזור מגורים 1: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. אחוזי הבנייה המותרים בשטח הנם 35% לשטח עיקרי.
 - ב. אחוזי הבניה המותרי לשטחי שרות הנם 32%.
 - ג. אחוזי התכסית המותרים במגרש הנם 37%.
 - ד. בשטח זה תותר הקמת 2 קומות שרות מתחת לקרקע.

ה. קו הבנין לקומת מרתף וחניה הוא כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ו. למעט ההוראות האלו יחולו על שטח זה ההוראות

שנקבעו בתכנית מי/ 250 לגבי אזור מגורים 1.

ז. טבלת שטחי בנייה מירביים:

מצב קיים						
קווי בנין עילי ותת קרקעי			שטח שרות	שטח עיקרי	שטח מגרש במר'	יעוד
א	צ	ק	10%	30%	651	אזור מגורים 1
עפ"י המצויין בתשריט						

טבלת מצב מוצע													
קווי בנין עילי ותת קרקעי			מס' יחידות דיור	תכסית מירבית ב- %	מס' קומות מעל ומתחת לקרקע	סה"כ עיקרי + שירות באחוזים	היקפי בניה מירבים באחוזים				שטח מגרש במר'	יעוד	מס' מגרש
							שירות		עיקרי				
א	צ	ק	1	37%	2 קומות מעל הקרקע 2 קומות מתחת לקרקע	48%	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	651	מגורים 1	44
עפ"י המסומן בתשריט							4	67%	32%	35%			

11. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה לבניין שיוקם בשטח. מספר החניות יקבע עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה, החניה תהיה בתחום המגרשים.

12. הוראות ביצוע: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה, ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם.

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

14. תשתיות: לא יצא טופס 4 עד ביצוע התשתיות הנדרשות.

15. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.
 בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
 ב. פתרון תכנוני טעון אישור מהמס הועדה.

16. שיפוי: תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

א. ל. ג.
 כו"מ מ. מ. י.

17. חתימות:

מגישי התוכנית:

שם - פרידמן מנחם ויפה.
 כתובת - צבר 17 מבשרת ציון.
 טלפון - 02-5340964

עורכי הבקשה:

מירון אבישי - אדריכל. הבשור 157 שהם. טל" 03-9791445
 עמירם דוד - אדריכל-הנדסאי. רמב"ם 10 מבשרת ציון.
 טל" 02-5334407

בעל הקרקע:

מ.מ.י - ירושלים

אדריכלות-עמירם דוד
 מ.ר. ח/11286
 רמבי"ם 10, מבשרת ציון 90805
 טל 02-5334407 פקס. 02-5334406
 פלאפון 053-383807

אבישי מירון, אדריכל
 מס רשיון 17173
 דח"הבשור 157 שהם
 טל. 03-9791445, 050-513767

[Handwritten signature]

