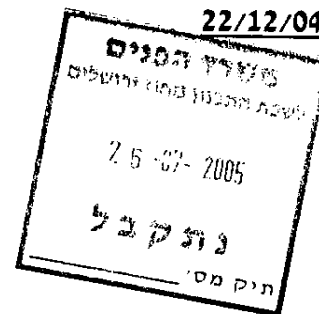


דף מבוא לתכנית

הל461/

מטרת התכנית לאפשר קרוי החניות שאושרו בהיתרי הבניה ולהוסיף מתחת להם מחסנים/חדרי הסקה בשטח כולל של -
80 מ"ר, ע"פ המותר בחלק מהמגרשים שבאותו אזור מגורים.

תאריך: 22/12/04



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי הראל
תכנית מתאר מס' הל 461/
שינוי לתכנית מתאר מי250/
שינוי לתכנית מס' הל/במ110/
ושינוי לתכנית מס' הל/מק110/א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' הל461/ שינוי לתכנית מתאר מי250/ שינוי לתכנית הל/במ110/ ושינוי לתכנית מס' הל/מק110/א' התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת שישה דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1: 250 (להלן התשריט) נספח בינוי בקני"מ 1: 250 ו- 1: 100 מנחה, למעט לעניין מיקום התוספות, גבהים ומידות מסומנות. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 2.742 דונם.
5. מקום התכנית: מבשרת ציון, שכונת רכס חלילים, רחוב הירקון, מס' 5,7,9,11,13,15,17,19,21 בגוש 30449, מגרשים 275 + 274 ע"פ תכנית הל/במ110/ בין קואורדינטת אורך 214/900 ו- קואורדינטה 215/50 לבין קואורדינטת רוחב 634/910 ו- קואורדינטה 634/950.
6. מטרת התכנית: א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד שינוי קווי בניין לחניות מקורות ומחסנים / חדרי הסקה בלבד. 1. תוספת 80 מ"ר ליחידת דיור עבור שטחי שרות לצורך חניה מקורה במפלס 0.00 ומחסנים או חדרי הסקה במפלס המרתף כמסומן בנספח הבינוי. 2. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית, מ' י / 250 (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' הל/במ110/ ותכנית מס' הל/מק110/א' למעט אלו העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

8. **יחס בין מסמכי התכנית:** כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין במסמכים המחייבים.
במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים ובתוכם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלה אם נאמר במפורש אחרת.

9. **תכליות ושימושים:** השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם פסים אלכסוניים אפורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, תכנית הל/במ110/ וההוראות הבאות:

- א. קוי הבניין לחניה מקורה ולמחסנים או חדרי הסקה יהיו בקו בניין 0 לפי המסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- ב. השטח המותר לחניה מקורה ומחסנים או חדרי הסקה יהיה 80 מ"ר, כמסומן בנספח הבינוי, 40 מ"ר לחניה ו - 40 מ"ר למחסן.
- ג. זכויות הבניה יהיו עפ"י סעיף 10 להלן.
- ד. גובה הקומות יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- ה. המבנה יחופה באבן בהתאם להוראות תכנית הל/במ110/.
- ו. פתרון ניקוז הגגות יהיה לתחום המגרש המבוקש בלבד.

10. טבלת שטחים וזכויות בניה:

מצב קיים על פי תכנית הל/במ/ 110:

אזור מגורים	מס' מגרש	מס' יח"ד	הקפי בנייה מרביים במ"ר			תכסית %	קווי בנין			
			למטרות עיקריות	למטרות שרות	סה"כ		קדמי	אחורי	צד ימין	צד שמאל
אזור מגורים 2	274	6	840	228	1,068	35	5	6	4	4
אזור מגורים 2	275	3	420	114	534	35	5	6	4	4
סה"כ		9	1,260	342	1,602					

מצב מוצע :

אזור מגורים	מס' מגרש	מס' יח"ד	מיקום ביחס ל - 0.00	הקפי בנייה מרביים במ"ר			תכסית %	קווי בנין
				למטרות עיקריות	למטרות שרות	סה"כ		
אזור מגורים 2 מיוחד	274	5	מעל	705	406	1,111	50	ע"פ התשריט
			מתחת	-----	200	200		
אזור מגורים 2 מיוחד	275	4	מעל	555	296	851	50	ע"פ התשריט
			מתחת	-----	160	160		
		9		1,260	1,062	2,322		

מצב קיים ע"פ היתר בניה (לפי סעיף 10. א. (3) המתיר ניוד זכויות בניה בין מגרשים):

אזור מגורים	מס' מגרש	מס' יח"ד	היקפי בנייה מרביים			תכסית %	קווי בנין			
			למטרות עיקריות	למטרות שרות	סה"כ		קדמי	אחורי	צד ימין	צד שמאל
אזור מגורים 2	274	5	700	189,95	889,95	35	5	6	4	4
אזור מגורים 2	275	4	554,93	135,92	690,85	35	5	6	4	4
סה"כ		9	1254,93	325,87	1580,8					

11. **חניה פרטית:** החניה תהיה בתחום המגרש, ע"פ תקן של 2 מכוניות ליחיד בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
12. **תנאים למתן היתר בניה:**
1. אישור רשות העתיקות.
 2. תכנית פיתוח כוללת לרבות פתרון ניקוז גגות לכל המגרש באישור מהנדס הועדה המקומית.
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. **תשתית:**
- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה. מגישי התכנית בעל הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י המועצה המקומית. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון כל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, קבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ משפטי של הועדה כתנאי למתן היתר בניה.
- ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.
15. **שיפוי הועדה המקומית:** תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

16. חתימות:

מגישי התכנית: חב' יוסי יונתן בע"מ
חב' ש.י. שם טוב בע"מ ח.פ. 7-219025-51 רח' ווישינגטון 1
טלפון 02-62449963

יוסי יונתן בע"מ
חתימה

עורכי התכנית: איל איצקין אדריכלים בע"מ ת.ז. 5061027 רישיון מס' 27886.
רח' היצירה (החוצבים) ת"ד 3471 מבשרת ציון מיקוד 9805
טלפון 02-5336618

איל איצקין, אדריכל
EYAL ITSKIN, ARCHITECT
P.O.B. 34009 ת.ד. 6514748
JERUSALEM ירושלים 40040

בעל הקרקע: מ.מ.י
רח' יפו 216 ירושלים טלפון : 02-5318888

חתימה

11-229-4977

