

1009658

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי "הראל"
 תכנית מתאר מס' הל/367
 שינוי לתכנית מתאר מס' מ.י. 135 א'
 (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)



דברי הסבר:

יזם התכנית: אליעזר שוובר
רח' גורדון מס' 6 טלז-סטון

בבניין ישנן 6 דירות קיימות. התכנית מציעה הגדלת אחוזי בנייה
בחלקה עבור 3 הדירות העליונות ע"י בנייה במפלסים +3.00 ו-+6.06
ובחלל גג הרעפים.

מרחב תכנון מקומי "הראל"
תכנית מתאר מס. הל/367

שינוי לתכנית מס. מ.י. 135 א'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מס. הל/367 שינוי לתכנית מס. מ.י. 135 א' (להלן: התכנית).
 2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ: 250 : 1 (להלן: התשריט), נספח בינוי מחייב לעניין היקף הבנוי, קונטור המבנים וגובהם, בק.מ. 200:1 (להלן הנספח). 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- 1.333 ד'.
 5. מקום התכנית: קריית יערים (טלזסטון) גוש 29536, חלקה 179, מגרש מס' 1, עפ"י תכנית מי/135 א', רח' גורדון מס' 6,4,2 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול, בין קואורדינטות אורך 209.875 ו 209.925 וקואורדינטות רוחב 634.475 ו 634.525.
 6. מטרות התכנית: שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד ע"י: (א) קביעת תוספת זכויות בניה לקומה העליונה והגג עבור 3 יח"ד. (ב) קביעת גובה מרבי לבניה ל- 10.20 מ' במקום 7.90 מ' המאושר לשם שימוש למגורים בעליית הגג. (ג) קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס. מ.י. 135 א' על תיקוניה, למעט אלו העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.
 8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
 9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם קווים אלכסוניים הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) זכויות הבניה במגרש לשטח עיקרי יהיו 1003 מ"ר ע"י תוספת בניה של 301 מ"ר במפלסים + 3.00, + 6.06 ובחלל גג הרעפים, כמסומן בנספח עבור 3 יחידות דיור לפי הטבלה מטה.

סה"כ (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
638.50	301.00	337.50	94.50	-	94.50	544.00	301.00	243.00	שטחים מעל למפלס ה- 0.00 ±
481.50	-	481.50	22.50	-	22.50	459.00	-	459.00	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00 ±
1120.00	301.00	819.00	117.00	-	117.00	1003.00	301.00	702.00	סה"כ

- (ב) קווי הבניין לתוספות בחלקה יהיו לפי המסומן בקו מקווקו בטוש אדום בתשריט.
- (ג) הגובה המרבי בבניין יהיה 10.20 מ' ע"י הגבהת גג הרעפים המשופע, כמסומן בנספח הבינוי.

(ד) היזמים יעתיקו על חשבונם כל המערכות הקיימות על גג הרעפים החדש.

(ה) הבנייה תעשה באבן בצבע וסיתות הקיים בבניין.

10. סטייה ניכרת: הבנייה המוצעת מהווה תוספת ליח"ד הקיימות ולא תותר הוספת יח"ד. סטייה ממספר יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו.

11. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה לתקן החניה לבניה בשטח.

12. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

13. שיפוי הועדה: היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תשלום שהועדה המקומית "הראל" תחויב לשלם בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. להבטחת התחייבות זו יפקיד היזם בידי הועדה התחייבות בנוסח שתקבע הועדה.

14. תנאים למתן היתר בנייה: (א) תנאי למתן היתר הבנייה יהיה הוצאת היתר בנייה בהינף אחד.

(ב) תנאי למתן היתר בנייה הוא הסדרת נושא ניקוז, קולטי שמש, גמר הבניין כדוגמת הבינוי הקיים באישור מהנדס הועדה המקומית.

חתימות:

חתימת בעל הקרקע : דוויטש, שוובר, בירנבאום
רח' גורדון מס' 2,4,6 טלז-סטון
א. טרגר חברה להשקעות ולבניין בע"מ

חתימת מגישי התכנית: דוויטש, שוובר, בירנבאום ישראל ואהובה
רח' גורדון מס' 2,4,6 טלז-סטון

חתימת המתכנן: נ. רומן - אדר' מס' רשיון 27889
ת.ד. 02357 מבשרת ציון 90805
טל. 02.5341923
פקס: 077-4003414

תאריך: 11.04.07

נעמנו
דומן
אדריכלים
מ.ר. 27889

א. טרגר בע"מ

