

1-2730

1

הועדה הנוקומית לתכנון ולבניה "הראל"
23-09-2003
נ ת ק ב ל
חוק מס'

דף מבוא להסבר עקרונות התכנון
היזם: אהרון ברזאני, מחזיק בחכירה בבניין בחלקה 128 בגוש 30464 ברח' מעלה הקסטל 11 מבשרת
ציון
לפי תוכנית מתאר מקומית מס' מי/250 - מבשרת ציון, ותוכנית מס' הל/250 ד' ותוכנית מס' מי/340 ב'
בתוכנית זו מבקש היזם:
תוכנית חלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, ושינוי קו בניין.
וזאת במסגרת תוכנית שבסמכות הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
22-01-2003
נ ת ק ב ל
חוק מס'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "הראל"

תוכנית מס' הל/מק/275

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' מי/250, הל/250 ד' ולתוכנית מי/340 ב'
רח' מעלה הקסטל 11 מבשרת ציון

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא: תכנית מס' הל/מק/275 שינוי לתכנית מתאר מ/250-הל/250 ד' ולתוכנית מ/340 ב'.

2. מקום:

מחוז: ירושלים

מועצה: מבשרת ציון

גוש: 30464

חלקה: 128

3. שטח המגרש: 1,029 מ"ר

4. ציננים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")

ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט")

6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, בניין שערי העיר, רח' יפו 216, ירושלים.

7. יוזמי התכנית: אהרון ברוזני, רח' מעלה הקסטל 11, מבשרת ציון, טל: 5342350 - 02

8. המתכנן: עובדיה שמואל, אדריכל, ת.ד. 3657, מבשרת ציון, 90805, טל: 5345096 - 02

9. מטרת התכנית:

א. חלוקה של חלקה מס' 128 לשני מגרשים חדשים: 128 א' ו-128 ב', לפי סעיף 62 א' (א) (1)

ב. קביעת קווי בניין חדשים, על פי הסימון בתשריט, על פי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.

ג. הגדלת תכסית מ-30% ל-35% משטח המגרש, לפי סעיף 62 א' (א) (5)

10. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מ/250, הל/250 ד' וכן תוכנית מ/340 ב' (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין התכנית, יחולו הוראותיה של תכנית זו.

11. תכליות ושימושים:

אזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים 5, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מס' מ/250, הל/250 ד' וכן תוכנית מ/340 ב', לגבי אזור מגורים 5; וכן ההוראות הבאות:

א. חלוקת מגרשים:

128 א': 492.5 מ"ר

128 ב': 537.5 מ"ר

ב. קווי הבניה המותרים יהיו עפ"י המצוין בתשריט בטוש אדום בקו-נקודה-קו.

ג. הגדלת תכסית מ-30% ל-35% משטח המגרש.

12 טבלת שטחים:

מצב קיים לפי תוכנית מ/340 ב' למגרש 128

ייעוד	היקפי בניה מירביים ב%				תכנית מירבי ח ב%	סה"כ שטחי בניה מותרים עיקרי + שירות	מספר קומות מירבי	מספר יח"ד	קווי בניין		
	עיקרי	שירות	מל	מתחת לקרקע	מל לקרקע	מתחת לקרקע			קדמי	אחורי	צדדי
איזור מגורים 5	55%	20% עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה			30%	75%	2 + מרתף	3 יח' למגרש מעימלי יח' 4 למגרש מעל 500 מ"ר	5	3.5	5

מצב מוצע לפי תוכנית הל/מק/275 למגרש 128 א'

ייעוד	היקפי בניה מירביים ב%				תכנית מירבי ח ב%	סה"כ שטחי בניה מותרים עיקרי + שירות	מספר קומות מירבי	מספר יח"ד	קווי בניין		
	עיקרי	שירות	מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע	מתחת לקרקע			קדמי	אחורי	צדדי
איזור מגורים 5	492.5 מ"ר	55%	20% עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה		35%	75%	2 + מרתף	3			
									לפי המסובן בתשרים		

מצב מוצע לפי תוכנית הל/מק/275 למגרש 128 ב'

ייעוד	היקפי בניה מירביים ב%				תכנית מירבי ח ב%	סה"כ שטחי בניה מותרים עיקרי + שירות	מספר קומות מירבי	מספר יח"ד	קווי בניין		
	עיקרי	שירות	מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע	מתחת לקרקע			קדמי	אחורי	צדדי
איזור מגורים 5	537.5 מ"ר	55%	20% עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה		35%	75%	2 + מרתף	4			
									לפי המסובן בתשרים		

13. היתרי בנייה: ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה למתן היתר הכוללת תכנית בינוי ופיתוח שטח.

14. חניה פרטית:

א. החנייה תהיה על פי התקן הארצי העדכני והוראות תכניות המתאר.

ב. החנייה תהיה בתחומי המגרש.

ג. תנאי לקבלת היתר יהיה אישור פתרון החנייה ע"י יועץ תנועה.

ד. הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בנייה אם לא יקבעו בבקשה להיתר מקומות החנייה הדרושים כמפורט לעיל.

ה. מספר החניות ייקבע על פי תקן החניות הארצי, התקף בעת מתן היתר הבנייה.

ו. החנייה תהיה בתחום המגרשים.

15. הנחיות כלליות לתשתית: מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או

ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע

הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהדס המועצה. מגישי

התוכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים אשר

ייקבע על ידי מועצה המקומית מבשרת ציון. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל

מק שייגרם לדרך וכל מתקן בין ערך קרקעי ובן תת קרקעי לרבות קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים

באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי

למועצה כתנאי למתן היתרי בנייה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של

אנטנה נוספת כלשהי.

17. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות השטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. גגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ג. פתרון התכנון טעון אישור מהדס הועדה.

18. שלב ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

19. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה לאותם מקרקעין או שניתנה

ערבות בהתאם להוראות החוק.

20. חלוקה ורישום:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות לחלוקה חדשה על פי סימון ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של

התכנון יעברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המקומית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים

כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המקומית אלא

אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ

לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

ד. השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור לפי סעיף 188 בהתאם להוראות חוק תכנון ובנייה תשכ"ה-

1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה וירשמו על שם המועצה המקומית מבשרת ציון כשהם

פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

21. הפקעה: השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור שהם מקרקעי ישראל יופקעו על ידי הועדה המקומית, וזכות

השימוש והחזקה ירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה, או שיוחכרו לרשות המקומית ע"י

ממ"י.

22. שיפוי הועדה המקומית: יזם התכנית התחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תשלום שהועדה המקומית

הראל תחייב לשלם בעקבות אישור או ביצוע מתכנית זו לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

להבטחת התחייבות זו יפקיד היזם בידי הועדה התחייבות בנוסח שתקבע הועדה ולשביעות רצונה.

חתימות:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, יפו 216, ירושלים

אין להוסיף או לשנות כל דבר בלא אישור מפורש של המנהל הכללי של רשות מקרקעי ישראל.

המנהל הכללי של רשות מקרקעי ישראל

2-12-2002

המנהל הכללי של רשות מקרקעי ישראל

מנהל רשות מקרקעי ישראל

יוזמי התוכנית: אהרון ברזאני, רח' מעלה הקסטל 11, מבשרת ציון 90805

מ/א/ב שטח רח' מעלה הקסטל

המתכנן: עובדיה שמואל, אדריכל, מס' רשיון 101266, ת.ד. 3657, מבשרת ציון 90805, סל: 5345096-

עובדיה שמואל
אדריכל
מס' רשיון 101266
Architect
SHMUEL

102 ת.ד. 3657 מבשרת ציון 90805

המנהל הכללי של רשות מקרקעי ישראל

רשיון תכנון

מס' רשיון 101266

ת.ד. 3657

מבשרת ציון 90805

שם: אהרון ברזאני

חתימה: אהרון ברזאני

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם: _____
חתימה: _____

המנהל הכללי של רשות מקרקעי ישראל

רשיון תכנון

מס' רשיון 101266

ת.ד. 3657

מבשרת ציון 90805

שם: אהרון ברזאני

חתימה: אהרון ברזאני

הועדה: _____

מנהל/ת הועדה: _____