

333-1

הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה "הראל"  
2003-01-09  
**נתקבל**  
תיק מס'

הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה "הראל"  
13-12-2002  
נתקבל  
תיק מס'

דף מבוא להסבר עקרונות התכנון  
היזמים יואל ועינת יערי מחזיקים בחכירה בחלקה מס' 54 ד', בגוש 30367  
לפי תוכנית מס' הל/ 250/ ד', רחוב הגפן 28, ישוב: מבשרת ציון, ולתוכנית מס' מי/ 360 ד'.  
בתכנית זו מבקשים היזמים: קביעת קו בניין חדשים וקביעת תכנית חדשה.  
וזאת במסגרת תכנית שבסמכות הועדה המקומית

תאריך: 06/07/00

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - הרצל

תכנית מס' הל/מק/311

המהווה שינוי לתכנית מיתאר מ/250, הל/.../250 ד', ולתוכנית מ/360 ד'

רח' הגפן 28, מבשרת ציון

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' הל/מק 311, שינוי לתכנית מתאר מ.י. 250, הל/ 250 ד', ולתוכנית מ/ 360 ד'.
2. מקום:  
מחוז: ירושלים  
נפה: ירושלים  
עיר: מבשרת ציון  
גוש: 30367  
חלקה: 54 ד'
3. שטח החלקה: 573 מ"ר
4. ציונים 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: מנהל מקרקעי ישראל, בניין שערי העיר, רח' יפו 216, ירושלים
7. יזום התכנית: עינת ויואל יערי, רח' הגפן 28, מבשרת ציון 90805
8. המתכנן: עובדיה שמואל, אדריכל, ת.ד. 3657, מבשרת ציון, 90805
9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית ל:  
א. קביעת קווי בניין חדשים על פי המסומן בתשריט, על פי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.  
ב. הגדלת תכסית מ%30 ל%33 על פי סעיף 62 א' (א) (5) לחוק.  
וזאת ע"י קביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
10. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מ/י 250 (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן. כמו כן חלות ההוראות שבתכנית הל/ 250 ד', מ/ 360 ד' וכן ההוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, יחולו הוראותיה של תכנית זו.
11. תכליות ושימושים:  
איזור מגורים 5: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מס' מ/י 250, הל/ 250 ד', מ/י 360 ד' לגבי איזור מגורים 5. וכן ההוראות הבאות:  
א. קווי הבניה המותרים יהיו עפ"י המצויין בתשריט בטוש אדום בקו-נקודה-קו.

**הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה "הראל"**

- 4 - 12 - 2003

**נ ת ק ב ל**

תיק מס'

-4-

12. טבלת שטחים:

מצב קיים לפי תב"ע הל/250

קווי בניין	מס' יח' דיור	מס' קומות מירבי	סה"כ שטחי בניה מותרים + עיקרי שירות	תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים %				ייעוד
					שירות		עיקרי		
א	4	3	75%	30%	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל לקרקע	איזור מגורים 5
ק					20% עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה		55%		
ז									
ח									
ט									

מצב מוצע לפי תב"ע הל/מק/311

קווי בניין	מס' יח' דיור	מס' קומות מירבי	סה"כ שטחי בניה מותרים + עיקרי שירות	תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים %				ייעוד
					שירות		עיקרי		
א	4	3	75%	33%	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל לקרקע	איזור מגורים 5
ק					20% עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה		55%		
ז									
ח									
ט									

13. היתר בנייה:

- א. ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה למתן היתר הכוללת תכנית בינוי ופיתוח שטח.
- ב. תנאי למתן היתר יהיה אישור רשות העתיקות לתוספת הבניה.

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 לעקב מתן היתר בנייה אם לא יקבעו בבקשה להיתר מס' מקומות החנייה הדרושים כמפורט לעיל.
- ה. מספר החניות ייקבע על פי תקן החניות הארצי, התקף בעת מתן היתר הבנייה.

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 מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.
- מגישי התוכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים אשר ייקבע על ידי מועצה המקומית מבשרת.
- כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק 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. קולטי שמש על הגג:
- א. בגגות השטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- ב. פיתרון התכנון טעון אישור מהנדס הועדה.
17. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
18. היקף זכויות הבנייה: במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים, ביחס להיקף זכויות הבנייה המותרת בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.
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.
- ג. עם אישור תכנית זו תגבה הוועדה המקומית את היטלי ההשבחה לוועדה המקומית.
20. שיפוי הועדה: יזם התכנית התחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תשלום שהועדה המקומית הראל תחוייב 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.
21. 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 למחדד את כל החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.
- ד. הישטחים 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.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"

הפקדת תכנית מס' 16/107

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה

בשישיה מס' 1055/67 מיום 22.5.67  
ליתן את התכנית בהיתחה תכנית ע"ב  
מס' 1055/67 - ע"י תיקון 43 לחוק התכנון

-6-

חתימת

מהנדסת הועדה יג'ר וינאה

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, בנין שער העיר, רח' יפו, ירושלים

28-11-2002  
עמודי המדמון, אדריכל המתוו  
נחמן ירושלים

יזום התכנית: עינת ויואל יערי

המתכנן: עובדיה שמואל, אדריכל, מס' רשיון 101266, ת.ד. 3657,  
מבשרת ציון 90805, טל/פקס: 5330564-02

עובדיה שמואל  
אדריכל  
מס' רשיון 101266  
Architect  
OVADIA SHMUEL

לפני

5782595-2

566220171

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"  
אשר תכנית מס' 16/107  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה  
בישיבה מס' 1055/67 מיום 22.5.67  
לאשר את התכנית.  
מהנדסת הועדה יג'ר וינאה