

1-2739

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
10-07-2003
נתקבל
תיק מס'

דף מבוא להסבר על עקרונות התכנון

הל/מק/384, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים
שינוי לתכנית הל/250 ד', לתכנית מי/360 ג' ולתכנית מי/250

היזמים דוד שבתאי ונפתלי שבתאי מחזיקים בחכירה בחלקה מס' 11 בגוש 30462
רח' מצפה הבירה 14 מבשרת ציון.

בתכנית זו מבקשים היזמים חלוקת החלקה לשני מגרשים בהסכמת בעלים
ולקבוע קווי בנין חדשים. קוו בנין בחזית שונה בחלקו לפי הבנין הקיים
עקב הרחבת הכביש אחרי בניית הבית הקיים.

וזאת במסגרת תכנית שבסמכות הוועדה המקומית.

-1-

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הראל

הל/מק/384, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים
שינוי לתכנית הל/250 ד, לתכנית מ/360 ג ולתכנית מ/250

מבשרת ציון רח' מצפה הבירה 14

01/06/2002

תאריך

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית הלמק/384 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלין שינוי לתכנית הל/250 ד' ולתכנית מפורטת מ/360 ג' .

2. מקום:

ירושלים	: מחוז
ירושלים	: נפה
מבשרת ציון	: ישוב
30462	: גוש
11	: חלקה

3. שטח התכנית:

1.321 דונם

4. ציונים בתשריט:

כמסומן בו ומתואר במקרא .

5. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלטי נפרד מהתכנית .
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:250, להלן התשריט .

6. בעל הקרקע:

דוד שבתאי ונפתלי שבתאי - מצפה הבירה 14 מבשרת ציון
טל : 5344696

7. מגיש התכנית:

דוד שבתאי - מצפה הבירה 14 מבשרת ציון
טל : 5344696

8. המתכנן:

ארול פקר אדריכל ת.ד. 2477 מבוא הורד 4
מבשרת ציון 90805 טל : 5343365

9. מטרת התכנית:

1. יצירת מסגרת תכנונית לחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א) (1) .
2. קביעת קווי בנין חדשים לפי סעיף 62 א (א) (4) .

10. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מסי מ/360 ג' ותכנית הל/250 ד'.
למעט השינויים המופיעים בתכנית זו, במקרה של סתיה בין התוכניות יקבעו הוראות תכנית זו.

11. תכליות ושימושים:

אזור מגורים 5.
התכליות והשימושים שנקבעו בתכנית מ/360 ג' ובתכנית הל/250 ד', יחולו גם בתכנית זו, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

12. מצב קיים:

קווי בנין	מס יחיד	מס קומות סירבי	סה"כ שטחי בניה מותרים + עיקרי שירות	תכסית סירבית ב-%	היקפי בניה סירביים		שטח מגרש	מס מגרש	יעוד		
					עיקרי	שירות					
א	צ	ק			מעל או מתחת הקרקע	מעל או מתחת הקרקע					
5	3.5	5	3 יח למגרש 4 יח למגרש סך 500 מ"ר	2+ מרתף	75%	30%	20% עבור תניה, סמיד, מחסנים, ח	55%	1110	11	מגורים

* קווי בנין קדמי מאו צידי לצורך בניית חניה בקירוי קל יהיה 0.

מצב מוצע:

קווי בנין	מס יחיד	מס קומות סירבי	סה"כ שטחי בניה מותרים + עיקרי שירות	תכסית סירבית ב-%	היקפי בניה סירביים		שטח מגרש	מס מגרש	יעוד		
					עיקרי	שירות					
א	צ	ק			מעל או מתחת הקרקע	מעל או מתחת הקרקע					
2.7-4	4	4		2+ מרתף	75%	30%	20%	55%	656	11 א	מגורים
4	1.5-4	2.7		2+ מרתף	75%	30%	20%	55%	454	11 ב	מגורים

13. היתרי בניה: יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה

למתן היתר הכוללת תכנית בנינו ופיתוח שטח.

14. חניה: החניה תתוכנן בתחומי המגרש לפי תקן חניה ארצי ובהתאם

לנספח תנועה ופיתוח.

15. הנחיות כלליות לתשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב מאו קו ניקוז מאו תא ביוב מאו דרך מאו עמוד תאורה, מאו קו תאורה, מאו מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס המועצה המקומית.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י המועצה המקומית.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד , כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרן ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי , לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי תכניות בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של המועצה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא .

16. חלוקה ורישום:

יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז לפרק ג' לחוק התכנון והבניה ה' תשכ"ה 1965 .

17. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל , כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית , לפי נוהל מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם , כפוף להסכמת הועדה המחוזית .

18. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה .

19. השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

20. רישום המגרשים :

חלוקה ורישום המגרשים יעשו ע"י ועל חשבון מגישי התכנית .

21. שיפוי הועדה :

מגישי התכנית מתחייבים לשפות את הועדה המקומית בגין כל תשלום שהועדה המקומית י"הראל * תחוייב לשלם בעיקבות אישור או ביצוע תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב שיפוי לשביעות רצון הועדה המקומית.

אין לנו התנגדות עקרונית להכנייה בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וזאת עפ"י הסכם מתאים בגינו, ואין התמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוראה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה כל דבר ידונו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין להתמתנו על התכנית הכרה או

08-07-2003

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לטעון בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן להסכם, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ופ"י כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המתוז
 ממ"י - מחוז ירושלים

-5-

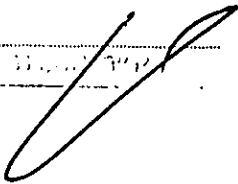
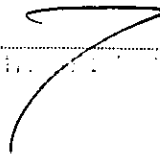
19. חתימות: בעלי הקרקע:

יוזם התכנית:  

ארזל פקד - אדריכל
 ת.ד. 2477 טל: 5243365
 מנשרה ציון 90805

המתכנן:

התכנית מס' 16/184
 היקף התקנת פלנטה ולבית "החזול" החליטה
 משיטת מס' 2000000000 מס' 304
 לזוטר את התכנית.

תאריך: 01/06/2003

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