

1-2746

1

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה "הראל"

28-12-2003

נתקבל

תיק מס'

דף מבוא להסבר עקרונות התכנון
המגישה: ענת אלמוג, מחזיקה בחכירה בבניין בחלקה 24 א', בגוש 30463, ברח' הפלמ"ח 92, מבשרת
ציון
לפי תב"ע מ/340 א' ומ/506 ב', שינוי לתוכנית מתאר מקומית מ/250 - מבשרת ציון, ותוכנית הל/250
ד'
בתוכנית זו מבקש היזם לשנות קו בניין, על פי טופוגרפיה המיוחדת של המגרש, ותוספת בנייה מתחת
לחניה, שתוכננה כמבנה נפרד, סה"כ 2 מבנים במגרש.
וזאת במסגרת תוכנית שבסמכות הועדה המקומית

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי "הראל"
תוכנית מס' הל/מק/438
המהווה שינוי לתוכנית מי/ 340 א' ומי/506 ב', ולתוכנית מתאר מקומית מי/250-מבשרת ציון, ולתוכנית
הל/250 ד'
רח' הפלמ"ח 92, מבשרת ציון

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' הל/מק/438 שיטי לתכנית מס' מי/340 א' ומי/506 ב' ולתוכנית מתאר מקומית מי/250 - מבשרת ציון, ולתוכנית הל/250 ד'.

2. מקום:

מחוז: ירושלים
נפה: ירושלים
מועצה מקומית: מבשרת ציון
גוש: 30463
חלקה: 24 א'

3. שטח התוכנית: 415 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 בקב"מ 1:250 (להלן "התשריט")

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

7. מגיש התכנית: ענת אלמוג, רח' הפלמ"ח 92 מבשרת ציון טל: 5346775 - 02

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

9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית ל:

- א. קביעת קווי בניין חדשים, על פי הסימון בתשריט, על פי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.
ב. התרת הקמת דירה מתחת לחניה מקורה, על פי סעיף 62 א' (א) (5) לחוק.

10. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מי/250 - מבשרת ציון (להלן תכנית המתאר) וכן בתוכניות הל/250 ד' ומי/340 א' ומי/506 ב', לרבות השינויים להן שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, יחולו ההוראות של תכנית זו.

11. תכליות ושימושים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית מי/250 - מבשרת ציון, ובתוכנית הל/250 ד' ותוכנית מי/340 א' ומי/506 ב' לגבי אזור מגורים 5; וכן ההוראות הבאות

- א. קוי הבניה המותרים יהיו עפ"י המצוין בתשריט בטוש אדום בקו-נקודה-קו.
ב. הקמת דירת מגורים מתחת לחניה מקורה, על פי סעיף 62 א' (א) (5) לחוק.
ג. בקו בניין אפס עילי תותר חניה וגרם מדרגות בלבד. יותר קרוי החניה מפלס רצפת החניה לא יעלה על מפלס הדרך הגובלת. תותר הקמת יחיד מתחת לחניה ללא פתחים בק.ב. קדמי 0 (אפס).

12. טבלת שטחים:

מצב קיים לפי תב"ע מי/340 א'

קווי בניין	מס' מבנים במגרש	מס' יח' דיור	מס' קומות מירב	סה"כ שטחי בניה מותרים עיקר + שיחת	תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים %				ייעוד
						שיחת		עיקר		
א	ק	1	2 +	75%	30%	מתחת	מעל	מתחת	מעל	איזור מגורים 5
5	3.5	5	מרתף			הקרקע	הקרקע	הקרקע	לקרקע	
						20% עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה		55%		

מצב מוצע לפי תב"ע הל/מק/438

קווי בניין	מס' מבנים במגרש	מס' יח' דיור	מס' קומות מירב	סה"כ שטחי בניה מותרים עיקר + שיחת	תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים %				ייעוד
						שיחת		עיקר		
א	ק	2	2 +	75%	30%	מתחת	מעל	מתחת	מעל	איזור מגורים 5
לפי המצוין בתשריט						הקרקע	הקרקע	הקרקע	לקרקע	
						20% עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה		55%		

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

תנאי למתן היתר לתוספת יח"ד הוא פינוי הבניה הבלתי חוקית במגרש.

14. תוספת יח"ד תחויב בחניה נוספת שלא תפחת מחתקן הארצי המחייב, בנוסף על החניה הקיימת במגרש.

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 ציון.
- כמו כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל חזק 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:
- 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).
 - פיתרון התכנון טעון אישור מהנדס הועדה.
18. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
19. היקף זכויות בניה: במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים, ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתוכנית, תחול סדרת הזכויות המצומצמת.
20. היטל השבחה:
- הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 - לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה לאותם מקרקעין או שניתנה ערבות בהתאם להוראות החוק.
 - עם אישור תכנית זו תגבה הוועדה המקומית את היטלי השבחה לוועדה המקומית.
21. חלוקה ורישום:
- התוכנית כוללת בין היתר, הוראות לחלוקה חדשה על פי סימון ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפו של התכנון, יועברו שני עותקים של התוכנית, בחתימתו של יו"ר הועדה המקומית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר 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.
 - החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 - לצורך ביצוע חלוקה חדשה, ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התוכנית. בשלב הרישום, יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התוכנית.
 - השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור, לפי סעיף 188, בהתאם להוראות חוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, וירשמו על שם המועצה המקומית מבשרת ציון, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
22. הפקעה: השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור, שהם מקרקעי ישראל, יופקעו על ידי הועדה המקומית, וזכות השימוש והחזקה ירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה, או שיוחזרו לרשות המקומית על ידי ממ"י.
23. 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 והבניה. להבטחת התחייבות זו יפקיד היזם בידי הועדה התחייבות בנוסח שתקבע הועדה ולשביעות רצונה.

