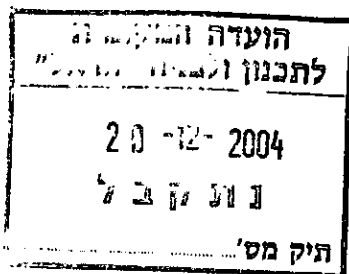
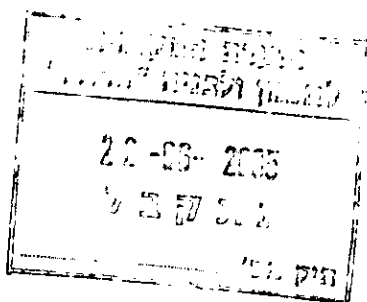
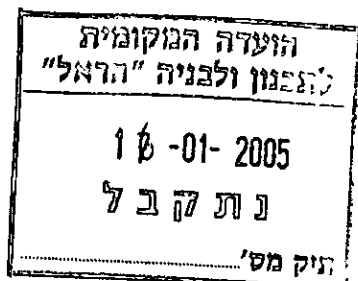


102792

התכנון והבנייה
1



דף מבוא להסבר עקרונות התכנון
המגיש: יצחק סבתו, מחזיק בחכירה בבניין במגרש 103 א', בגוש 30367, ברח' הכרמים 46, מבשרת
ציון
לפי תב"ע 360 ד', שינוי לתוכנית מתאר מקומית מ/250 – מבשרת ציון,
בתוכנית זו מבקש היזם לשנות קו בניין, ולפצל חלקה לשני מגרשים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "הראל"

תוכנית מס' הל/מק/470

המהווה שינוי לתוכנית מס' מי/360 ד', ולתוכנית מתאר מקומית מי/250-מבשרת ציון,

רח' הכרמים 46, מבשרת ציון

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' הל/מק/ 470 שינוי לתכנית מס' מי/ 360 ד', ולתוכנית מתאר מקומית מי/ 250 – מבשרת ציון.

2. מקום:

מחוז: ירושלים

מועצה מקומית: מבשרת ציון

גוש: 30367

מגרש: 103 א'

3. שטח התוכנית: 795 מ"ר

4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

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

א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")

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

6. יחס בין מסמכי התוכנית: כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית, יחול המצוין במסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים ובתוכם, יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

7. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית ל:

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

ב. פיצול חלקה מס' 1 לשני מגרשים: 103 א' ו-103 א' ב' בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק

ג. שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי מ-400 מ"ר ל-395 מ"ר לפני סעיף 62 א' (א) (7)

8. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מי/ 250 – מבשרת ציון (להלן תכנית המתאר) וכן בתוכנית מי/ 360 ד', לרבות השינויים להן שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, יחולו ההוראות של תכנית זו.

9. 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 מי/ 360 ד', לגבי איזור מגורים 5; וכן ההוראות הבאות:

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

10. טבלת שטחים:

מצב קיים לפי תב"ע הל/250 ד'

ייעוד	גודל חלקה	היקפי בניה מירביים ב%				תכנית מירבית ב%	סה"כ שטחי בניה מותרים עיקרי + שירות	מס' קומות מירבי	מס' יח' דיור	מס' מבנים במגרש	קווי בניין		
		עיקרי		שירות							ק	צ	א
איזור מגורים 5	795 מ"ר	מעל לקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	30%	75%	+ 2 מרתף	3 יח' למגרש מינימלי 4 יח' למגרש מעל 500 מ"ר	1	ק	צ	א
		55%		20% עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה							5	3.5	3.5

מצב מוצע לפי תב"ע הל/מק/ 470 למגרש 103 א' א'

ייעוד	גודל מגרש	היקפי בניה מירביים ב%		תכנית מירבית ב%	סה"כ שטחי בניה מותרים עיקרי + שירות	מס' קומות מירבי	מס' יח' דיור	מס' מבנים במגרש	קווי בניין		
		עיקרי	שירות								
איזור מגורים 5	395 מ"ר	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	30%	75%	+ 2 מרתף	3 יח'	1	ק	צ	א
		55%							לפי המצוין בתשריט		
		20% עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה									

מצב מוצע לפי תב"ע הל/מק/ 470 למגרש 103 א' ב'

ייעוד	גודל מגרש	היקפי בניה מירביים ב%		תכנית מירבית ב%	סה"כ שטחי בניה מותרים עיקרי + שירות	מס' קומות מירבי	מס' יח' דיור	מס' מבנים במגרש	קווי בניין		
		עיקרי	שירות						ק	צ	א
איזור מגורים 5	400 מ"ר	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	30%	75%	+ 2 מרתף	3 יח' ר	1	לפי המצוין בתשריט		
		55%									

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

14. חניה פרטית:

- החניה תהיה על פי התקן הארצי העדכני והוראות תוכניות המתאר.
- החניה תהיה בתחומי המגרש, 2 מקומות חניה ליחידת דיור במגרש.
- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור פתרון החניה על ידי יועץ תנועה.
- הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה אם לא יקבעו בבקשה להיתר מקומות החניה הדרושים כמפורט לעיל.

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 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 התוכנית 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 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.

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:

- 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.

21. חלוקה ורישום:

א. 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 ו"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.

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 התוכנית. בשלב הרישום, יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התוכנית.

ד. 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 לצורכי 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".

23. שיפוי הועדה המקומית: יזם התכנית התחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תשלום שהועדה המקומית הראל תחויב לשלם בעקבות אישור או ביצוע מתכנית זו לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. להבטחת התחייבות זו יפקיד היזם ביד' הועדה התחייבות בנוסח שתקבע הועדה ולשביעות רצונה.

24. אישור רשות העתיקות:

1. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה בניה ונסיות.
2. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

חתימות:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, יפו 216, ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, הנאי שזו תהיה כפומה
לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה שום חשש על זכויות התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא תוקצת חשטת זכויות שטח המכסה בתאים
בנינו, ואין חששנו זו באה במקום חשטת זכויות שטח המכסה בתאים
הנדרש ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוראת עש"י כל דין.
למען חסר ספק מוצהר בזו כי אם נעשה או ייעשה על ידינו חשטת
בגין חשטת הפלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

12-12-2004

חודאת בקיום חשטת כאמור ו/או ויתור על זכויות הפלול בגין
חשטת ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח חשטת כאמור עש"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל התכנון
ממ"י - מחוז ירושלים

מגיש התכנית: יצחק סבתו, רח' הכרמים 46, מבשרת ציון, טל: 02-5345226

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

אשור תכנית מס' 101266/ת. 474

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
בישיבה מס' 20050003 מיום 4.5.05
לאשר את התכנית.

מנהל/ת הועדה _____
יו"ר הועדה _____

המתכנן: עובדיה שמואל, אדריכל, מס' רשיון 101266, ת.ד. 3657, מבשרת ציון, 90805, טל: 02-5345096

עובדיה שמואל
אדריכל
מס' רשיון 101266
Architect
OVADIA SHMUEL

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

הפקדת תכנית מס' 101266/ת. 474

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
בישיבה מס' 20050003 מיום 4.5.05
להפקיד את התכנית בהיותה תכנית שבטמכות ועדה
מקומית - עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

מנהל/ת הועדה _____
יו"ר הועדה _____