

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה "הואל"
2004-05-20
נת-ק-ב-7
תיק מס'

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה "הואל"
2004-05-20
נת-ק-ב-7
תיק מס'

דף מבוא להסבר עקרונות התכנון
המגישים: יוסי טהר ונתן טהר, מחזיקים בחכירה בבניינים בחלקות: 20,21, בגוש 30498,
רח' השקמה 2 ורח' שמעון סויסה 74, מבשרת ציון,
לפי תוכנית מתאר מקומית מס' מי/250 - מבשרת ציון, מי/274 ד' ותוכנית הל/250 ד',
בתוכנית זו מבקשים המגישים חלוקה מחדש של חלקות 20 ו-21, ולשנות קו בניין
וזאת במסגרת תוכנית שבסמכות הועדה המקומית

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה "הואל"
2005-01-17
נת-ק-ב-7
תיק מס'

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי "הראל"
תוכנית מס' הל/מק/414
המהווה שינוי לתוכנית מ/274 ולתוכנית מתאר מקומית מס' מ/250 - מבשרת ציון, ותוכנית הל/250 ד'
רח' השקמה 2 ורח' שמעון סויסה 74, מבשרת ציון

הועדה המקומית
לתכנון ולשטח "הראל"
17-01-2005
ד. ג. ג. ג.
תיק מס'

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' הל/מק/414, שינוי לתוכנית מי/274 ד' ולתכנית מתאר מקומית מס' מי/250 – מבשרת ציון, ותוכנית הל/250 ד'.
2. מקום:
 מחוז: ירושלים
 נפה: ירושלים
 מועצה מקומית: מבשרת ציון
 גוש: 30498
 חלקות: 20, 21
3. שטח התוכנית: 1084 מ"ר
4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 5 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. מגישי התכנית: יוסי טהר, רח' השקמה 2, מבשרת ציון
 נתן טהר, רח' שמעון סויסה 74, מבשרת ציון
8. המתכנן: עובדיה שמואל, אדריכל, ת.ד. 3657, מבשרת ציון, 90805
9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית ל:
 א. חלוקה מחדש של מגרשים 20 ו-21 בהסכמת בעלים לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
 ב. קביעת קוי בניין חדשים, על פי הסימון בתשריט, על פי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
10. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מי/250 – מבשרת ציון (להלן תכנית המתאר), מי/274 ד', ותוכנית הל/250 ד', לרבות השינויים שאושרו להן מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, יחולו הוראותיה של תכנית זו.
11. תכליות ושימושים:
 איזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית מי/250 – מבשרת ציון, תוכנית מי/274 ד', וכן בתוכנית הל/250 ד' לגבי איזור מגורים 5; וכן ההוראות הבאות:
 א. קוי הבניה המותרים יהיו עפ"י המצוין בתשריט בטוש אדום בקו-נקודה-קו.

12. טבלת שטחים:

מצב קיים

קווי בניין			שטח במ"ר	מס' מגרש	מס' גוש	ייעוד
צדדי	אחורי	קדמי				
3.5	5	5	466 מ"ר	20	30498	איזור מגורים 5

קווי בניין			שטח במ"ר	מס' מגרש	מס' גוש	ייעוד
צדדי	אחורי	קדמי				
3.5	5	5	618 מ"ר	21	30498	איזור מגורים 5
על פי המסומן בתשריט						

מצב מוצע:

קווי בניין			שטח במ"ר	מס' מגרש	מס' גוש	ייעוד
צדדי	אחורי	קדמי				
			481 מ"ר	20	30498	איזור מגורים 5

קווי בניין			שטח במ"ר	מס' מגרש	מס' גוש	ייעוד
צדדי	אחורי	קדמי				
			603 מ"ר	21	30498	איזור מגורים 5
על פי המסומן בתשריט						

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

14. חניה פרטית:

- א. החנייה תהיה בתחומי המגרש.
- ב. תנאי לקבלת היתר יהיה אישור פתרון החנייה ע"י יועץ תנועה.
- ג. הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בנייה אם לא יקבעו בבקשה להיתר מקומות החנייה הדרושים כמפורט לעיל.
- ד. 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 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:
- 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: התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
19. היקף זכויות בנייה: במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים, ביחס להיקף זכויות הבנייה 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 לועדה 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 ובנייה תשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה, 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 שיוחכרו לרשות המקומית על ידי ממ"י.
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 בידי הועדה התחייבות בנוסח שתקבע הועדה ולשביעות רצונה.

מ.ט.ד. 5
 9007-50-60
 216 ירושלים

חתימות:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, יפן 216 ירושלים

אין להחזיר את התכנית לחכמת, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להסוות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם מגו הסכם מתאים בניגו, ואין התכנית זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה וענין כל דין. למען הסר ספק מוצהר כזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו על כלל הפרתו ע"י מי שרכש כאהנו על פני זכויות כלשהן. ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועל כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים
 02-05-2004

מגיש התוכנית: יוסי טהר, רח' השקמה 2, מבשרת ציון 90805 טל: 5345679
 נתן טהר, רח' שמעון סוסיסה 74, מבשרת ציון 90805, טל: 5344394

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

1. 6296313
 2. תש"ס בואקס - 5 - 6296314
 3. אפר"א 2 - 6296315
 4. זאני אקווקו
 56072361

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הראל"
 הפקדת תכנית מס' 414/א
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
 בישיבה מס' 2005/10 מיום 20.10.04
 להפקיד את התכנית בהיותה תכנית שבסמכות ועדה
 מקומית - עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
 יו"ר הועדה
 מהנדסת/ת הועדה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הראל"
 אישור תכנית מס' 414/א
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
 בישיבה מס' 2005/10 מיום 20.10.04
 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה
 מהנדסת/ת הועדה