

16/09/99

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "הראל"

תכנית מתאר מס' הל/161

שינוי לתכנית מתאר מס' מי 250 ולתכנית מי/360/א'.

1. שם התכנית: תכנית זו נקראת תכנית מס' הל/161, שינוי לתכנית מתאר מס' מי 250 ולתכנית מי/360/א'.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי בקנ"מ 1:100. כל מסמך התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: 900 מ"ר.

5. מיקום התכנית: רחוב אפרסק 2, מעוז ציון א', מבשרת ציון.  
גוש 30366 חלקה מס' 25 בתכנית מי/360/א'.

6. מטרת התכנית:  
א. חלוקת חלקה 25 ל-2 מגרשים חדשים 25 א' ו-25 ב', על פי התשריט.  
ב. קביעת קווי בניין למגרשים החדשים.  
ג. הגדלת שטחים עיקריים מ-35% ל-50% במגרשים החדשים 25 א' ו-25 ב'.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מי/250 (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן. כמו כן חלות ההוראות שבתכנית מי 360 א' וכן ההוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, יחולו הוראותיה של תכנית זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט ואם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בתוך מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר.

9. איזור מגורים 5: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מס' מי/250 לגבי איזור מגורים 5. וכן ההוראות הבאות:

א. קוי הבניה המותרים יהיו עפ"י המצויין בתשריט בטוש אדום בקו-נקודה-קו.  
ב. הגדלת השטחים העיקריים מ-35% ל-50% ושטחי שירות 10%.

10. תנאים למתן היתר:

א. מסירה ורישום רצועת הקרקע המיועדת להפקעה על פי תכנית מס' מי/360 א' לידי

המו"מ מבשרת ציון. יש להכליל רצועת הקרקע בתוך גבולות התכנית, ולסמן הכביש בצבע חום (קיים).

ב. רצועת קרקע זו, המסומנת בתשריט בצבע חום תמסר למו"מ פנוייה מכל מבנה, גדר וחפץ.

ג. ההריסה בתחום רצועת הקרקע תבוצע על ידי ועל חשבון מגיש התכנית לפני מסירתה ורישומה על שם המו"מ.

ד. הסככה המסומנת בצהוב בתשריט מיועדת להריסה, ותהרס בטרם קבלת היתר בנייה.

11. טבלת שטחי בנייה:

		מצב קיים				מצב מוצע			
שטח שירות %	שטח עיקרי %	שטח מגרש מ"ר	מס. מגרש ייעוד	שטח שירות %	שטח עיקרי %	שטח מגרש מ"ר	מס. מגרש ייעוד	שטח שירות %	שטח עיקרי %
10	50	500	א 25 סגורים 5	10	35	900	א 25 סגורים 5	10	50
10	50	400	ב 25 סגורים 5						
		900				900			

12. היקף זכויות הבנייה:

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים, ביחס להיקף זכויות הבנייה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

13. ביצוע התכנית: עם אישור תכנית זו תוגש על ידי ועל חשבונם של מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצורך רישום, שתועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות לחלוקה חדשה על פי סימון ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית 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 למדוד את כל החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

ד. השטחים 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.

ה. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 ב', לחוק התכנון והבנייה

תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

**15. חנייה 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 מקומות החנייה הדרושים כמפורט לעיל.
- ה. מספר החניות ייקבע על פי תקן החניות הארצי, התקף בעת מתן היתר הבנייה. החנייה תהיה בתחום המגרשים.

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.
- ב. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- ג. פיתרון התכנון טעון אישור מהנדס הועדה.

18. תשתית: מגיש התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו 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 במועצה.

מגיש התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים אשר יקבע על ידי מועצה מקומית מבשרת ציון.

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.

**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 השבחה-לוועדה המקומית

20. שיפוץ הועדה: 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 והבנייה. להבטחת התחייבות זו יפקיד היזם בידי הועדה התחייבות בנוסח משתקבע הועדה ולשיעור רצונה.

התחייבות בעל הקרקע ממנה למחזור המבנה רח' בן יהודה 34 ירושלים.

אין לנו התנגדות עסקית לתכנית המוצגת לנו הרישום והאישור של הועדה המקומית לאישור תכנון המבנה המוצג לנו על ידי המבקש. כל זכות אחרת של זכות אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוכחה לנו לזמן התכנית זו לכל בעל ענין אחר בגינה, ואין התחייבנו זו בגינה במקום הסכמת על בעל זכות בשטח הנדרש ו/או כל רשות כנגדת, לפי כל חוקה יפסי כל דיון. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אג נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתחייבנו על התחייבות הכרה או

20-11-2000

הודא בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו בעל המבנה, הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו וכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ו/או שטח, ו/או שכן התחייבנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמוס המרנון, אדריכל המחוז  
ממ"י - מחוז ירושלים

התימת מגישי התכנית: ניסים כרמל

אין לנו התנגדות עסקית לתכנית המוצגת לנו הרישום והאישור של הועדה המקומית לאישור תכנון המבנה המוצג לנו על ידי המבקש. כל זכות אחרת של זכות אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוכחה לנו לזמן התכנית זו לכל בעל ענין אחר בגינה, ואין התחייבנו זו בגינה במקום הסכמת על בעל זכות בשטח הנדרש ו/או כל רשות כנגדת, לפי כל חוקה יפסי כל דיון. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אג נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתחייבנו על התחייבות הכרה או

21-08-2000

הודא בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו בעל המבנה, הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו וכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ו/או שטח, ו/או שכן התחייבנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמוס המרנון, אדריכל המחוז  
ממ"י - מחוז ירושלים

מתכנן עובדיה שמואל, אדריכל (מס' רישיון 101266) רחוב מבוא שזיף 2 מבשרת ציון  
טל: 5330564

עובדיה שמואל  
אדריכל  
ניסים כרמל  
101266  
Architect  
OVADIA SHAMUAL

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 161-18  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 3100 ביום 21/10/00  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 161-18  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 3100 ביום 20/10/00  
יו"ר הועדה