

1004820

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה "הראל"
- 7 - 01 - 2004
נ ת ק ב ל
תיק מס'

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה "הראל"
- 2 - 10 - 2003
נ ת ק ב ל
תיק מס'

דף מבוא להסבר עקרונות התכנון
המגיש: משפחת שאול, מחזיקים בחכירה בבניינים בחלקה 2 א" לפי תב"ע מ.י. 250 ותוכנית מ.י. 360
א'

רחוב מבוא שזיף 1, מבשרת ציון
בתוכנית זו מבקשים היזמים לשנות קוי בניין
וזאת במסגרת תוכנית שבסמכות הועדה המקומית.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי "הראל"
תוכנית מיתאר מס' הל/מק/ 291
המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' מ.י. 250 ולתוכנית מ.י. 360 א'
רח' מבוא שזיף 1, מבשרת ציון

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' הל/מק/ 291, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מ/ 250 ולתוכנית מס' מ/ 360 א'

2. מקום:

מחוז: ירושלים
נפה: ירושלים
עיר: מבשרת ירושלים
גוש: 30366
חלקה: 2 א'

3. שטח המגרש: 682 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: משפחת שאול, רח' מבוא שזיף 1, מבשרת ציון

8. המתכנן: עובדיה שמואל, אדריכל, ת.ד. 3657, מבשרת ציון, 90805

9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית ל:
א. שינוי קו בניין כמצויין בתשריט, על פי סעיף 62 (א) (4) לחוק.

10. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מ.י. 250 א' לתוכנית מ.י. 360 א' (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן. כמו כן חלות ההוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, יחולו הוראותיה של תכנית זו.

11. תכליות ושימושים:

איזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט בצבע הוא איזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבע בתכנית המתאר מס' מ/250 ותוכנית מס' מ.י. 360 ש' לגבי איזור מגורים 5; וכן ההוראות הבאות.
א. קוי הבניה המותרים יהיו עפ"י המצויין בתשריט בטוש אדום בקו-נקודה-קו.

12. טבלת שטחים:

מצב קיים

ק"י בנין עיליים ותת קרקעיים	מס' יחידות ד"ר	מס' קומות מירבי	סה"כ שטחי בנייה מותרים		תכנית מירבית באחוזים	היקפי בנייה מירביים		גודל מגרש	מס' מגרש	ייעוד
			שירות מתחת 00	עיקרי מעל 00		שירות מתחת 00	עיקרי מעל 00			
על פי המצוין בתשריט	4	2	10%	35%	27%	10%	35%	682 מ"ר	2 א'	איזור מגורים 5

מצב מוצע:

ק"י בנין עיליים ותת קרקעיים	מס' יחידות ד"ר	מס' קומות מירבי	סה"כ שטחי בנייה מותרים		תכנית מירבית באחוזים	היקפי בנייה מירביים		גודל מגרש	מס' מגרש	ייעוד
			שירות מתחת 00	עיקרי מעל 00		שירות מתחת 00	עיקרי מעל 00			
על פי המצוין בתשריט	4	2	20%	55%	30%	20%	55%	682 מ"ר	2 א'	איזור מגורים 5

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

14. חניה פרטית:

- החניה תהיה על פי התקן הארצי העדכני והוראות תוכניות המתאר.
- החניה תהיה בתחומי המגרש.
- 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.
- מספר החניות יקבע 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 ולאז ו/או ניקוז ולאז תא ביוב ולאז דרך ולאז עמוד תאורה ולאז קו תאורה ולאז 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 ובין 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. אנטנת טלויזיה 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 המתותרות בתוכנית, תחול סדרת הזכויות המצומצמת.

20. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישראל היטל השבחה המגיע אותה שעה לאותם מקרקעין או שניתנה ערבות בהתאם להוראות החוק.

ג. עם אישור תכנית זו תגבה הוועדה המקומית את היטלי השבחה לועדה 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 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.

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 לצרכי 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 אתי 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 הזים בידי הועדה התחייבות בנוסח שתקבע הועדה ולשביעות רצונה.

חתימות:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, יפו 216, ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להסנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם. עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין התמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לסי כל תווה וע"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמתנו על התכנית הכרה או

04-01-2004

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו להטיל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש כאתנו על מין זכויות כלשהן שטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור וע"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המתוו
 ממ"י - מחוז ירושלים

מגיש התוכנית: שמואל שאול, מבוא שדיף 1 מבשרת ציון 90805

הטל 056354475

שכ"ג: 1 : שטח פנימי 5.5

שכ"ג: 2 : שטח אחיד 1137933

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

עובדיה שמואל
 אדריכל
 מס' רשיון 101266
 Architect
 OVADIA SHMUJEL

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

התקידת תכנית מס' א/תקן 102

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
 בישיבה מס' 1002 מס' 1002 מיום 22.5.02
 לדאוג את התכנית בהיותה תכנית שבסמכות ריבוי
 תכנית - עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

יו"ר הועדה
 מנהיג/ת הועדה

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

אשור תכנית מס' א/תקן 102

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
 בישיבה מס' 1002 מס' 1002 מיום 22.5.02
 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה
 מנהיג/ת הועדה