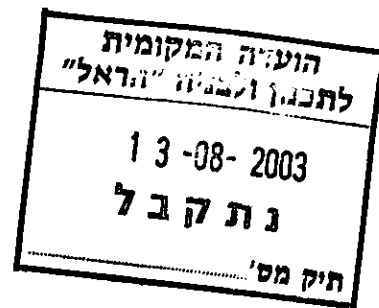
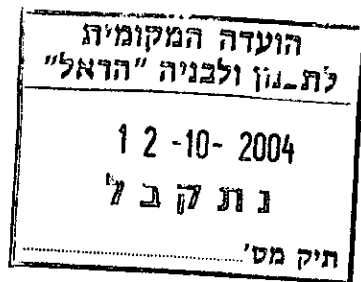


1005439



-1-

דף מבוא להסבר עקרונות התכנון
מגיש התוכנית: עמרם הרוש מחזיק בחכירה במגרש מס' 18, רחוב הכלנית 46, מבשרת ציון.
בתכנית זו מבקשים המגשים: קביעת קווי בניין חדשים, וקביעת תכנית חדשה.
וזאת במסגרת תכנית שבסמכות הועדה המקומית.

תאריך: 8.11.99

-2-

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי - הראל
תכנית מיתאר מס' הל/מק/ 259
המהווה שינוי לתכנית מיתאר מס' מ.י. 250 ולתוכנית מ.י. 274 א'
רח' הכלנית 46, מבשרת ציון

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' הל/מק 259, שינוי לתכנית מתאר מס מ.י. 250 ולתוכנית מ.י. 274 א'

2. מקום:

מחוז: ירושלים
נפה: ירושלים
עיר: מבשרת ציון
גוש: 30379
מגרש: 18

3. שטח החלקה: 534 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 בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט")

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, בנין שערי העיר, רח' יפו 216, ירושלים

7. מגיש התכנית: עמרם הרוש, רח' הכלנית 46, מבשרת ציון 90805

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

9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית ל:
א. קביעת קווי בנין חדשים, על פי המסומן בתשריט, על פי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
ב. הגדלת תכסית מ-30% ל-35%.
וזאת ע"י קביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

10. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס מ.י/ 250 (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן. כמו כן חלות ההוראות שבתכנית מ.י. 274 א' וכן ההוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכנית, יחולו ההוראות של תכנית זו.

11. תכליות ושימושים:

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

-4-

12. טבלת שטחים:

מצב ק"ם

ייעוד	מס' מגרש	גודל מגרש במ"ר	תכנית מירבית באחוזים	מס' קומות מירבי	מס' יחידות דיור	קוי בנין עיליים ותת קרקעיים		
						ק	צ	א
איזור מגורים 5	18	534 מ"ר	30%	+ 2 מרתף	4	5	3.5	5

מצב מוצע:

ייעוד	מס' מגרש	גודל מגרש במ"ר	תכנית מירבית באחוזים	מס' קומות מירבי	מס' יחידות דיור	קוי בנין עיליים ותת קרקעיים		
						ק	צ	א
איזור מגורים 5	18	534 מ"ר	35%	+ 2 מרתף*	4	5	4.7/3.5	2
						לפי המצוין בתשריט		

*קומה משולבת מגורים + שירות

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

14. חניה פרטית:

- החנייה תהיה על פי התקן הארצי העדכני והוראות תכניות המתאר.
- החנייה תהיה בתחומי המגרש.
- תנאי לקבלת היתר יהיה אישור פתרון החנייה ע"י יועץ תנועה.
- הועדה המקומית רשאית לעקב מתן היתר בנייה אם לא יקבעו בבקשה להיתר מס' מקומות החנייה הדרושים כמפורט לעיל.
- 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 מרכזית 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 התכנית 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. 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).
ב. פיתרון התכנון טעון אישור מהנדס הועדה.

17. שילבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

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

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 ההשבחה לוועדה המקומית

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

חוק התכנון והבניה, תש"ל-1969
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רמת השרון

התעדה המקומית לתכנון ולבניה "הרצלי" החלטתה
מיום 22.8.04 מס' 3001000
מקומות - עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

מנהל/ת הועדה _____
יו"ר הועדה _____

-6-

חתימות:

אנו מעידים, התוכנית מס' 3001000, בת"י שזו תהיה כפופה
לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות, ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא תוקצה השטח ונתחם, עמנו הסכם כתמים
בגינו, ואין התמתנו זו באח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ופעמי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמתנו על התכנית חברה או
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמתנו על התכנית חברה או

13-09-2004

תודעת בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלע
תפרתו ע"י מי שרשש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
עמוס חמרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, בניין שען

מגיש התכנית: עמרם הרוש, רח' הכלנית 46, מבשרת ציון, טל: 5345031.

יכול
מ"ר

המתכנן: עובדיה שמואל, אדריכל, מס' רשיון 101266, ת.ד. 3657,
מבשרת ציון 90805, טל/פקס: 5330564-02

עובדיה שמואל
אדריכל
מס' רשיון 101266
Architect
OVADIA SHMUEL

חוק התכנון והבניה, תש"ל-1969
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רמת השרון

התעדה המקומית לתכנון ולבניה "הרצלי" החלטתה
מיום 3.9.04 מס' 3004000
בטיבות מס' _____
לאשר את התכנית.

מנהל/ת הועדה _____
יו"ר הועדה _____