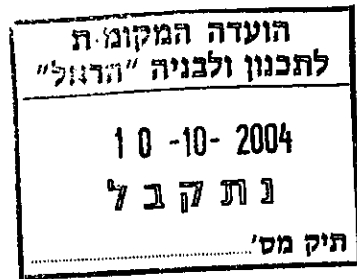


1008820

1



דף מבוא להסבר עקרונות התכנון
המגיש: משה ימין, מחזיק בחכירה בבניין בחלקה מס' 1, בגוש 30366, ברח' מצפה הבירה 52, מבשרת
ציון
לפי תב"ע מי/704, שינוי לתוכנית מתאר מקומית מי/250 – מבשרת ציון,
בתוכנית זו מבקש היזם לשנות קו בניין, ולפצל חלקה לשני מגרשים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי "הראל"
תוכנית מס' הל/מק/258
המהווה שינוי לתוכנית מי/704 , ולתוכנית מתאר מקומית מי/250-מבשרת ציון,
רח' מצפה הבירה 52, מבשרת ציון

1 שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' הל/מק/258 שינוי לתכנית מס' מי/704, ולתוכנית מתאר מקומית מי/250 - מבשרת ציון.

2. מקום:

מחוז: ירושלים
נפה: ירושלים
מועצה מקומית: מבשרת ציון
גוש: 30366
חלקה: 1

3 שטח התוכנית: 967 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 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, בנין שערי העיר, רח' יפו 216, ירושלים.

7 מגיש התכנית: משה ימין, רח' מצפה הבירה 52, מבשרת ציון טל: 5342308 - 02

8 המתכנן: עובדיה שמואל, אדריכל, ת.ד. 3657, מבשרת ציון, 90805; טל/פקס: 02-5345096

9 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: 1א'א; 1ב', לפי סעיף 62 א' (א) (1) לחוק.
- ג. שינוי הוראות בדבר גודל חגרט מנימלי מ-400 מ"ר ל-390 מ"ר לפני סעיף 62 א' (א) (7)

10 יחס לתוכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מי/250 - מבשרת ציון (להלן תכנית המתאר) וכן בתוכנית מי/704, לרבות השינויים להן שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכנית, יחולו ההוראות של תכנית זו.

11 תגליות 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/704, לגבי אזור מגורים 5; וכן ההוראות הבאות:
א. קו הבניה המותרים יהיו עפ"י המצוין בתשריט בטוש אדום בקו-נקודה-קו.

מצב מוצע לפי תב"ע הל/מק/258 למגרש א'1

קווי בניין	מס' מבנים במגרש	מס' יח' דיור	מס' קומות מירבי	סה"כ שטחי בניה מותרים עיקרי + שירות	תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים %				גודל מגרש	ייעוד
						שירות		עיקרי			
ק	1	3 יח' למגרש מינימלי	2 + מרתף	75%	30%	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל לקרקע	577	איזור מגורים 5
א	צ	4 יח' למגרש מעל 500 מ"ר				20% עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה		55%			
לפי המצוין בתשריט											

מצב מוצע לפי תב"ע הל/מקח/258 למגרש ב'1

קווי בניין	מס' מבנים במגרש	מס' יח' דיור	מס' קומות מירבי	סה"כ שטחי בניה מותרים עיקרי + שירות	תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים %				גודל מגרש	ייעוד
						שירות		עיקרי			
ק	1	3 יח' למגרש מינימלי	2 + מרתף	75%	30%	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל לקרקע	390	איזור מגורים 5
א	צ	4 יח' למגרש מעל 500 מ"ר				20% עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה		55%			
לפי המצוין בתשריט											

13. היתרי בניה: 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 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 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 מ"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.
24. אישור רשות העתיקות:
1. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה בניה ונטיות.
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:

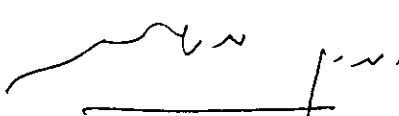
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, יפו 216, ירוש

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בענין השטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגובה, ואין החימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחיימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

12-09-2004

עמוס המדמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

מגיש התוכנית: משה ימין, רח' מצפה הבירה 58, מבשרת ציון, טל: 02-5342308



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
 המועצה המקומית מבשרת ציון
 אדריכלית חוזה של
 מהנדסת המועצה
 19.9.04

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

תכנית מס' 259/א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בשיבה מס' 2004.0003 מיום 23.6.04 להקנות את התכנית בהיותה תכנית שבשמוכות ועדה מקומית - עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

מהנדס/ת הועדה
 ימין ה' ימין

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

אישור תכנית מס' 259/א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בשיבה מס' 2005.0001 מיום 23.05.05 לאשר את התכנית.

מהנדס/ת הועדה
 ימין ה' ימין