

200905

הכרזה יחיד

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה "הראל"

2005-07-05

נתקבל

תיק מס'

מינהל-מקרקעי-ישראל
מחוז ירושלים
נתקבל ביום

2004-12-16

תיק מס' נרשם כנס'

לטיפול

דף מבוא להסבר עקרונות התכנון
המגיש: משה בראזני, מחזיק בחכירה בבניין בחלקה 56-ב', בגוש 30367, ברח' הגפן 26, מבשרת ציון
לפי תב"ע מ/360 ד' והל/מק/171, שינוי לתוכנית מתאר מקומית מ/250 - מבשרת ציון, ותוכנית הל/250
בתוכנית זו מבקש היזם לשנות קו בניין, וזאת במסגרת תוכנית שבסמכות הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" 2005-04-14 נתקבל תיק מס'	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" 2005-04-14 נתקבל תיק מס'
---	---

משרד הפלח והחקר
של החקיקה

המועצה המקומית מבשרת ציון
מנהל כלכלי מזה שטריח
מהנדסת המועצה

114.05

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי "הראל"
תוכנית מס' הל/מק/464
המהווה שינוי לתוכנית מ/ 360 ד' והל/מק/171, ולתוכנית מתאר מקומית מ/250-מבשרת ציון, ולתוכנית
הל/250 ד'
רח' הגפן 26, מבשרת ציון

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' הל/מק/ 464 שינוי לתכנית מס' מי/360 ד' ותוכנית הל/מק/171, ותוכנית מתאר מקומית מי/250 – מבשרת ציון, ותוכנית הל/250 ד'.

2. מקום:

מחוז: ירושלים

נפה: ירושלים

מועצה מקומית: מבשרת ציון

גוש: 30367

חלקה: 56-ב'

3. שטח התוכנית: 605 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: מינהל מקרקעי ישראל, בניין שערי העיר, רח' יפו 216, ירושלים.

7. מגיש התכנית: משה בראזני, רח' שבע אחיות 6, מבשרת ציון טל: 804484-055

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

9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית ל :

א. שינוי 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 מי/250 – מבשרת ציון (להלן תכנית המתאר) וכן בתוכניות הל/250 ד' ומי/360 ד' ותוכנית הל/מק/171, לרבות השינויים להן שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכנית, יחולו ההוראות של תכנית זו.

11. תכליות ושימושים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית מי/250 – מבשרת ציון, ובתוכנית הל/250 ד' ותוכנית מי/360 ד' והל/מק/171, 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 לפי תב"ע מי/250 ד' והל/מק/171

קווי בניין			מס' מבנים במגרש	מס' יח' דיור	מס' קומות מירבי	סה"כ שטחי בניה מותרים עיקרי + שירות	תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים ב%				ייעוד
								עיקרי		שירות		
א	ז	ק	1	3 יח' למגרש מינימלי 4 יח' למגרש מעל 500 מ"ר	2 + מרתף	75%	30%	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל לקרקע	איזור מגורים 5
5	3.5	5						20% עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה		55%		

מצב מוצע לפי תב"ע הל/מק/464

היקפי בניה מירביים ב%												ייעוד			
היקפי בניה מירביים ב%				תכנית מירבית ב%	סה"כ שטחי בניה מותרים עיקרי + שירות	מס' קומות מירבי	מס' יח' דיור	מס' מבנים במגרש	קווי בניין						
עיקרי												שירות			
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב				
												מתחת			
לקרקע				הקרקע				הקרקע				מתחת			
55%				20% עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה											

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. החניה תהיה בתחומי המגרש, 2 מקומות חניה ליחידת דיור במגרש.
 ב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור פתרון החניה על ידי יועץ תנועה.
 ג. 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 מזק 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 השטחים 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.

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 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.

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 להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל שנין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים כ"ג, ואין התפתחונו זו באה במקום הסכמת כל/בעל זכות בשטח הנ"ל ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ופסיקת כל דין.
למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם בעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין ההיתרון על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל או לערער עליו כי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מבטח הסכם כאמור, ופסיק כל דין.
עמוס תמרמן, אדריכל תמחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

17-01-2005

מגיש התוכנית: משה ברזני, רח' שבע אחיות 6, מבשרת ציון, טל: 055-804484

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

עובדיה שמואל
אדריכל
מס' רשיון 101266
Architect
EVANIA SHMUEL

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הראל"
הפקדת תכנית מס' 464/מ/א
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
בשיבה מס' 23.6.01 מיום 2005 לט"ו
להפקיד את התכנית בהיותה תכנית שבסמכות ועדה
מקומית - עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
מנהנדס/ת הועדה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הראל"
אישור תכנית מס' 464/מ/א
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
בשיבה מס' 9 מיום 2005 לט"ו
לאשר את התכנית.
מנהנדס/ת הועדה