

דף מבוא להסבר עקרונות התכנון
היזם: ראובן פנחס, מחזיק בחכירה בבניין במגרש 78 גוש 34491 חלק מחלקה 9 וגוש 30329 חלק
מחלקה 3,
לפי תוכנית מתאר מקומית מי/250, ותוכנית מי/534 ותוכנית מי/534 א'
רחוב הגלבע 67, מבשרת ציון;
בתוכנית זו מבקש היזם להוסיף אחוזי בנייה
וזאת במסגרת תוכנית שבסמכות הועדה המחוזית.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי "הראל"
תוכנית מיתאר מס' הל/336
המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' מי/250 ולתוכנית מי/534 ומי/534 א'
רח' הגלבוע 67, מבשרת ציון

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' הל/336, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/250 ולתוכנית מי/534 ומי/534 א'. התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.

2. מקום:

מחוז: ירושלים

מועצה מקומית: מבשרת ציון

רחוב: הגלבע 67

גוש: 34491 חלק מחלקה 9

גוש: 30329 חלק מחלקה 3

מגרש: 78 לפי תוכנית מס' מי/534 א'

קואורדינטות אורך בין 634925 לבין 634975 ורוחב בין 214250 לבין 214300; הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

3. שטח המגרש: 640 מ"ר

4. 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")

ג. נספח בינוי מנחה הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן נספח מס' 1)

5. יחס בין מסמכי התוכנית: כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית, יחול המצויין במסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים ובתוכם, יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

6. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מי/250 וכן בתוכנית מי/534 ומי/534 א' לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, למעט אלו העומדות בסתירה להוראות תוכנית זו.

7. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית ל:

א. הגדלת שטחים עיקריים מ-190 מ"ר ל-228 מ"ר, עבור מגורים, על ידי סגירת מרפסת.

ב. הגדלת שטחי שירות מ-45 מ"ר ל-99.79 מ"ר, לצורך הרחבת מחסן בקומת המרתף.

ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

8. תכליות ושימושים:

איזור מגורים 1 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מס' מי/250 ותוכנית מס' מי/534 ומי/534 א' לגבי איזור מגורים 1; וכן ההוראות הבאות:

א. קוי הבניה המותרים יהיו עפ"י מי/534 א' וכמסומן בתשריט.

ב. זכויות והוראות הבניה יהיו על פי טבלת השטחים שבסעיף 9.

ג. גובה הבניין יהיה 8.2 מטר מעל ה-0.00.

ד. חומרי הבניין – גימור אבן מסותתת.

9. טבלת שטחים:

מצב קיים ע"פ תב"ע מי/534 ומי/534 א'.

ייעוד	מס' מגרש	גודל מגרש	תכנית מירבית באחוזים	סה"כ שטחי בניה מאושרים	מס' קומות מירבי	מס' יחידות דיור	קוי בנין עיליים ותת קרקעיים		
				עיקרי מעל 00	שירות מתחת 00		ק	צ	א
איזור מגורים 1	78	640	27%	190 מ"ר	45 מ"ר	2	5	4	6

מצב מוצע ע"פ תבע הל/336:

ייעוד	מס' מגרש	גודל מגרש	תכנית מירבית באחוזים	סה"כ שטחי בניה מוצעים		מס' קומות מירבי	מס' יחידות דיור	קוי בנין עיליים ותת קרקעיים		
				עיקרי מעל 00	שירות מתחת 00			ק	צ	א
איזור מגורים 1 מיוחד	78	640	27%	38 מ"ר	54.79 מ"ר	2	1	5	4	6
				סה"כ קיים ומוצע: 228 מ"ר	סה"כ קיים ומוצע: 99.79 מ"ר					

השטחים המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

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

11. חניה פרטית:

א. החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה, והוראות תוכניות המתאר.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור פתרון החניה על ידי יועץ תנועה.

ד. הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה אם לא יקבעו בבקשה להיתר מקומות החניה הדרושים כמפורט לעיל.

12. תשתיות: לא יוצא טופס 4 עד בצוע התשתיות הנדרשות.

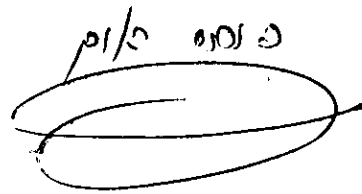
13. אנטנות טלויזיה ורדיו: בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
14. קולטי שמש על הגג:
 א. בגגות השטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
 ב. פיתרון התכנון טעון אישור מהנדס הועדה.
15. 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.
16. שיפוי הועדה המקומית: תגאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

התימות:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, יפו 216, ירושלים



יוזם התוכנית: ראובן פנחס, רח' הגלבוע 67, מבשרת ציון 90805 טל: 5344857 - 02



המתכנן: עובדיה שמואל, אדריכל, מס' רשיון 101266, ת.ד. 3657, מבשרת ציון 90805, טל: 5345096-02, פקס: 5330564 - 02

