

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "הראל"

תכנית מיתאר מס' הל/423

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/250 ולתכנית מי/534 ומי/534א'

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' הל/423, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/250 ולתכנית מי/534 ומי/534א'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מקום התכנית:

מחוז ירושלים.
מועצה מקומית: מבשרת ציון
רח' הגלבוע 2
גוש: שכונה ה' (אין גוש מוסדר), מגרש 18 על פי תכנית מי/534א'
קואורדינטות אורך בין 214700 מערב ובין 214775 מזרח
לבין 635000 דרום ובין 635100 צפון
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

3. שטח החלקה:

1,385 מ"ר

4. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
- ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט")
- ג. נספח בינוי מחייב הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן נספח מס' 1)

5. יחס בין מסמכי התכנית:

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

6. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית ל:

- א. הגדלת שטחים עיקריים במגרש 18 מ-1,050 מ"ר (כולל שטחי שרות) ל-1,395 מ"ר.
- ב. שינוי קווי בנין.
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מי/250 (להלן תכנית המתאר) וכן בתכנית מי/534 ומי/534א' לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, למעט אלה העומדים בסתירה להוראותיה של תכנית הל/423 זו.

8. תכליות ושימושים:

אזור מגורים 3 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם פטים שחורים אלכסוניים, הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מס' מי/250 ותכנית מס' מי/534 ומי/534א' לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

- א. קוי הבניה המותרים יהיו עפ"י המצוין בתשריט בטוש אדום בקו-נקודה-קו למפלסים מעל ± 0.00 ובטוש אדום קו-שתי נקודות-קו למפלס מתחת ל- ± 0.00 .
- ב. קוי הבנין הם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב לסטייה ניכרת.
- ג. השטחים יהיו על פי טבלת השטחים שבסעיף 9 להלן.

9. טבלת שטחים:

שטחי הבניה המירביים הם 1,390 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
543	235	308	-	-	-	543	235	308	מתחת למפלס ± 0.00
852	110	742	-	-	-	852	110	742	מעל למפלס ± 0.00
1,395	345	1,050	-	-	-	1,395	345	1,050	סה"כ

הערה לטבלה:

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

10. תנאים למתן היתרי הבניה:

- א. היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה למתן היתר הכוללת תכנית בינוי ופיתוח שטח.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לתוספות במפלס קומת הקרקע התחתונה יהיה הריסה בפועל של כל התוספת המסומנת להריסה במסמכי התכנית וחורגת מקו הבנין שאושר בתכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הוא כי הכניסה הקיימת לרכב כחזית המערבית תבוטל ובמקומה יבנה במסגרת היתר הבניה המשך של הקיר הקיים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ל"ח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין. סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

1. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

11. חניה פרטית:

- א. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור פתרון החניה על ידי יועץ תנועה של המועצה המקומית מבשרת ציון.
- ד. הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה אם לא יקבעו בבקשה להיתר מקומות החניה הדרושים כמפורט לעיל.

12. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה לאותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

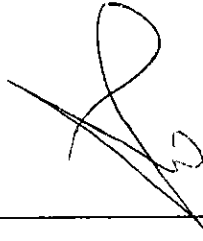
13. תשתיות:

לא יוצא טופס 4 עד לביצוע התשתיות הנדרשות ואישורן ע"י מהנדס הועדה המקומית.

14. בנין להריסה:

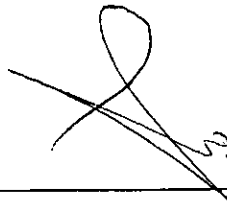
חלקי הבנין המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

חתימת בעלי הקרקע:



דני בן דוד, ת.ז. 56078637, הגלבוע 2/1, ירושלים
 דני אלון, ת.ז. 59644930, הגלבוע 2/2, ירושלים
 עזר ראובן, ת.ז. 011220035, הגלבוע 2/3, ירושלים
 ליאן מאיר, ת.ז. 109405, הגלבוע 2/4, ירושלים
 שחר יצחק, ת.ז. 58627, הגלבוע 2/5, ירושלים
 אליעזר פיינשטיין, ת.ז. 06354953, הגלבוע 2/6, ירושלים
 אלנקה יעקב, ת.ז. 69521300, הגלבוע 2/7, ירושלים
 יוסי בבאץ, ת.ז. 67657, הגלבוע 2/8, ירושלים
 רביד פרחי, ת.ז. 032070336, הגלבוע 2/9, ירושלים
 מרדכי ש. ת.ז. 2-16458, הגלבוע 2/10, ירושלים

חתימת יוזמי ומגישי התכנית:



דני בן דוד, ת.ז. 56078637, הגלבוע 2/1, ירושלים
 מינהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216, ירושלים

חתימת המתכנן:

גדעון חרלפ
אדריכל

גדעון חרלפ, אדריכל, מ.ר. 34141
 רח' יפו 65, ירושלים 94342
 טל. 6233869-02, פקס: 6233872-02

משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4107
 חוועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 4107 ביום 20.2.07
 מינהל תכנון יו"ר הוועדה

תאריך: