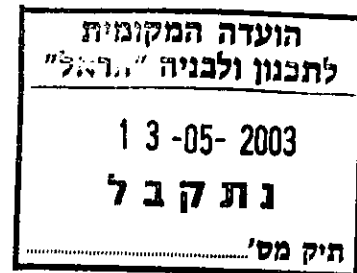


10101010

1



דף מבוא להסבר עקרונות התכנון
היזם: משה נחום, מחזיק בחכירה בבניין בחלקה 19 א' בגוש 30463, ברח' הפלמ"ח 82 מבשרת ציון,
לפי תב"ע מ/340 א', שינוי לתוכנית מתאר מס' מ/250 - מבשרת ציון ולתוכנית הל/250 ד';
בתוכנית זו מבקש היזם לשנות קו בניין
וזאת במסגרת תוכנית שבסמכות הועדה המקומית.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "הראל"

תוכנית מתאר מס' הל/מק/ 260

המהווה שינוי ל"תוכנית מס' מי/340 א' " ול"תוכנית מתאר מקומית מס' מי/250" ול"תוכנית הל/250 ד' "

רח' הפלמ"ח 82, מבשרת ציון

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' הל/מק260, שינוי לתוכנית מס' מי/340 א' ולתוכנית מתאר מקומית מס' מי/250 ולתוכנית הל/250 ד'.

2. מקום:

מחוז: ירושלים

עיר: מבשרת ציון

גוש: 30463

חלקה: 19 א'

3. שטח המגרש: 520 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 נחום, הפלמ"ח 82 מבשרת ציון טל: 02-5342881

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

9. מטרת התכנית: קביעת 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 מס' מי/340 א' וכן לתוכנית מתאר מקומית מס' מי/250 ותוכנית הל/250 ד' (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין התכנית, יחולו ההוראות של תכנית זו.

11. תכליות ושימושים:

אזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים 5, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מס' מי/250 וכן תוכנית מי/340 א' ותוכנית הל/250 ד', לגבי אזור 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 מ"י/340 א' למגרש 19 א'

ייעוד	מס' מגרש	גודל מגרש במ"ר	תכנית מרבית באחוזים	סה"כ שטחי בניה מותרים		מס' קומות מרבי	מס' יחידות דיור	קוי בנין עיליים ותת קרקעיים		
				עיקרי	שירות			ק	צ	א
איזור מגורים 5	19 א'	520 מ"ר	30%	55%	20%	+2 מרתף	4	5	3.5	6

מצב מוצע לפי תב"ע הל/מק/260 למגרש 19 א':

ייעוד	מס' מגרש	גודל מגרש	תכנית מרבית באחוזים	סה"כ שטחי בניה מותרים		מס' קומות מרבי	מס' יחידות דיור	קוי בנין עיליים ותת קרקעיים		
				עיקרי	שירות			ק	צ	א
איזור מגורים 5	19 א'	520 מ"ר	30%	55%	20%	+2 מרתף	4	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:

- 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 לעכב מתן היתר בניה אם לא יקבעו בבקשה להיתר מקומות החנייה הדרושים כמפורט לעיל.
- מספר החניות ייקבע על פי תקן החניות הארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה.
- החנייה תהיה בתחום המגרשים.

15. הנחיות כלליות לתשתית: מגישי התכנית יביצעו 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 התכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים אשר ייקבע על ידי מועצה המקומית מבשרת.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל חק 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 היתר 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.
ב. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ג. פתרון התכנון טעון אישור מהנדס הועדה.

18. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

היקף זכויות הבנייה:

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים, ביחס להיקף זכויות הבנייה המותרות בתכנית, תחול סדרת 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 השבחה לוועדה המקומית.

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

חתימות:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, יפו 216, ירושלים

מגיש התוכנית: משה נחום, רח' הפלמ"ח 82 מבשרת ציון 90805 טל: 02-5342881

אשר / מיין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הרצלי" 260/208
 תאריך: 20.8.05
 מס' תיקון: 20070005
 מחיר/ת: 208.05
 מחיר/ת: 20070005
 מחיר/ת: 208.05
 מחיר/ת: 20070005

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

עובדיה שמואל
 אדריכל
 מס' רשיון 101266
 Architect
 OVADIA SHMUEL

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הרצלי" 260/208
 תאריך: 20.8.05
 מס' תיקון: 20070005
 מחיר/ת: 208.05
 מחיר/ת: 20070005
 מחיר/ת: 208.05
 מחיר/ת: 20070005