

1010

561010

תקנון - תכנית מס' הל/מק/533

הועדה המקומית לתכנון
14.05.2009
כ ת ש נ ג

תוכן העניינים:

- | | |
|-------|------------------------------------|
| 2-7 | 1. זיהוי וסיווג התכנית |
| 7 | 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה |
| 7 | 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית |
| 8 | 4. טבלת זכויות והוראות בניה |
| 9 | 5. הוראות נוספות |
| 10-11 | 6. אישורים וחתימות |

03/07/06

25/11/08

הועדה	נר
1969	19
ב ת ק ב ל	

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' הל/מק/533

שינויי לתכנית מס' הל/250 ד' ולתכנית מס' הל/701 א'

ולתכנית מס' מ.י/701

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

בסמכות הועדה המקומית

סוג התכנית :

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' הל/מק/533 **דברי הסבר**

מדובר בפרויקט של המועצה המקומית לבניית שכונה לזוגות צעירים + איזור לשירותים קהילתיים. הבנינים ניבנו בסטייה מהיתר ויש צורך בניוד שטחי בניה מאיזור לשירותים קהילתיים לאיזור מגורים. מבוקש לנייד שטחי בנייה ע"פ סעיף 62א' (א') (6) שקובע "שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך של השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ -50%.

במגרש ב' מוקם בית כנסת ויתרת הזכויות אינה נדרשת ולכן מבוקש להעביר זכויות למגרשים הגובלים כדי לאפשר פתרון למצוקה אליה נקלעו התושבים בשכונה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' הל/מק/533

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מס' הל/מק/533
שינוי לתכנית מס' הל/250 ד', הל/701 א'
ולתכנית מ.י / 701

1.2 שטח התכנית
10.406 דונם

1.3 מהדורות
שלב
מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים להפקדה.

תאריך עדכון
25/11/08

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית • תכנית מפורטת.

סוג איחוד
וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
ועדה מקומית

אופי התכנית
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל, מבשרת ציון.

קואורדינטה מערב מזרח – Y
163850 ל – 164150

קואורדינטה דרום צפון – X
134400 ל – 134600

1.5.2 תאור מקום מבשרת ציון, רח' בילו

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מבשרת ציון
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב מבשרת ציון
שכונה שכונה א'
רחובות רח' בילו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30302	בהסדר	חלק מהגוש	----	2
30324	בהסדר	חלק מהגוש	----	22

1.5.7

מס' תכנית	מספר מגרשים
הל/701א'	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13
מ/701	ב'

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מס' תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מס' ילקוט פרסומים	תאריך
הל/250ד' הל/701א' הל/701	שינוי	תכנית זו משנה את חלוקת שטחי הבנייה המותרים מבלי לשנות את סה"כ השטחים בכל ייעוד כל יתר הוראות תכנית הל/250ד' ותכנית הל/701א' ימשיכו לחול		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	-	11	-	03/07/06	חביאר אלבאום אדריכל.	ועדת הראל	

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולר ,	פקס
מגוישים					מועצה מקומית מבשרת ציון	החוצבים 3 מבשרת ציון	02-5348508		02-5348571

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
בעלים		רשות הפיתוח				בית שערי העיר רחוב יפו 216 ירושלים	02-5318888		

1.8.3 עורך התכנית

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
אדריכל	אדריכל	חביאר אלבאום	304454754	46400		התלתן 17/4 מודיעין 71700	08-9729711	054-4864686	02-5333680

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אזור מגורים ג'	מגרש המיועד לבניית 2 יח"ד
איזור לשירותים קהילתיים	איזור מיועד לבניית מוסדות ציבור לפי תכנית מי/250

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. העברת זכויות ממגרש שיעודו שירותים קהילתיים ובו נמצא בית כנסת בהקמה למגרשים שיעודם מגורים. סך העברת הזכויות היא של 1,800 מ"ר וזאת לפי סעיף 62א' (א) 6 בחוק התכנון והבניה.
- ב. תוספת קומה שלישית לפי סעיף 62 א (א) (5) בחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. העברת זכויות בניה ממגרש ב' למגרשים 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 בתכניות מ.י/701 ו - ה.ל/701א' בסך של 1,800 מ"ר.
- ב. תוספת קומה שלישית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ מ"ר במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית	10.406 - דונם		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים ג'	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	
איזור לשירותים קהילתיים	ב'	

4. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים ע"פ תכנית הל/250ד' ולפי תכנית הל/701א'

מס' קומות	מס' יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	שטחי הבנייה במ"ר				מס' תא שטח	ייעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
מרתף + 2 קומות	2	----	344	----	----	52	292	1	מגורים 3 מיוחד
	2	----	344	----	----	52	292	2	
	2	----	344	----	----	52	292	3	
	2	----	344	----	----	52	292	4	
	2	----	344	----	----	52	292	5	
	2	----	344	----	----	52	292	6	
	2	----	344	----	----	52	292	7	
	2	----	344	----	----	52	292	8	
	2	----	344	----	----	52	292	9	
	2	----	344	----	----	52	292	10	
	2	----	344	----	----	52	292	11	
	2	----	344	----	----	52	292	12	
		150%	4275	----	----	1425	2850	ב'	שירותים קהילתיים
			8403			2049	6354		סה"כ

מצב מוצע

מס' קומות	מס' יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	שטחי הבנייה במ"ר				מס' תא שטח	ייעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
מרתף 2 + קומות + עלית גג	2	----	494	----	----	102	392	1	מגורים 'א'
	2	----	494	----	----	102	392	2	
	2	----	494	----	----	102	392	3	
	2	----	494	----	----	102	392	4	
	2	----	494	----	----	102	392	5	
	2	----	494	----	----	102	392	6	
	2	----	494	----	----	102	392	7	
	2	----	494	----	----	102	392	8	
	2	----	494	----	----	102	392	9	
	2	----	494	----	----	102	392	10	
	2	----	494	----	----	102	392	11	
	2	----	494	----	----	102	392	12	
		86.84	2475	----	----	825	1650	ב'	שירותים קהילתיים
			8403			2049	6354		סה"כ

הערה לטבלה: ניתן לנייד שטחים לקומת המרתף.

5. הוראות נוספות

תנאים למתן היתר בניה	85
היטל השבחה	34
חלוקה ורישום	41
הפקעות ורישום	35

5.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי הבניה ינתנו לפי תכנית מ/701 ו – הל/701א' ותכנית זו.
- ב. תכנית זו לא מהווה אישור בניה ויש להגיש בקשה להיתר כולל כל פרטי הפיתוח ופירוטות החניה הנדרשים ע"י מהנדס הרשות המקומית.

5.2 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות כחוק.

5.3 הפקעה

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

5.4 הערה

כל יתר הוראות תכניות הל/250ד' ו – הל/701א' ו – מ.י/701 שלא שונו במפורש בתכנית הל/מק/533, זו, ימשיכו לחול.

6. אישורים וחתימות

6.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
ועדה מקומית	הראל	

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
ועדה מקומית	הראל	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לזכרון ולבניה "הראל" אישור תכנית מס' 555 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בישיבה מס' 1007 מס' 110 לאשר את התכנית. מחנכ"ת הועדה סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

6.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	אורנה שמס ראש מועצה	מועצה מקומית מבשרת ציון	5138550-8	נעה זורדי מהנדסת המעצה מועצה מקומית מבשרת ציון	מגיש התכנית
				רשות הפיתוח	בעלי עניין בקרקע
14.5.09	חביאל אלבאום אדריכל	רשיון 46400	304454754	חביאל אלבאום אדריכל	עורך התכנית