

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/מק/546

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שינוי לתכניות-מג/274 והל/250 ד'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
 14-02-2008
נ ת ק ב ל
 תיק מס'

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי הראל
 סוג תוכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
הפקדת תכנית מס' 546/מק/6
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בשישיבה מס' 2007007 מיום 7/11/07 להפקיד את התכנית בהיותה תכנית שבסמכות ועדה מקומית - עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
 מהנדס/ת הועדה _____
 יו"ר הועדה _____

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
אישור תכנית מס' 546/מק/6
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בשישיבה מס' 2008000 מיום 28/5/08 לאשר את התכנית.
 מהנדס/ת הועדה _____
 יו"ר הועדה _____

דברי הסבר לתוכנית

המגישים הינם בעלי הזכויות בנכס בחלקה 33 בגוש 30476 ששטחו 1,271. על המגרש חלה תכנית מי/274 המיעדת אותו לאזור מגורים 5 ומחלקת אותו ל-2 חלקים: מגרשים 111,112 וכן תכנית הל/250 ד' המיעדת אותו כאזור מגורים 5 מיוחד.
מטרת התכנית כעת: לבצע חלוקה חדשה בהסכמה ולשנות את קוי הבנין. התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, והיא באה להכשיר מצב קיים בהסכמה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, שינוי לתוכנית
מי/274 והל/250 ד'

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

הל/מק/546

מספר התוכנית

1,271 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

27.12.2006 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

• ועדה-מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר:
62 א(א) סעיף קטן 4.1

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
26/12/2007

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הראל
		קואורדינטה X	634425
		קואורדינטה Y	214900
1.5.2	תיאור מקום	רח' ברוש, בין חלקות 32, 34 בגוש 30476	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית מבשרת ציון
		התייחסות לתחום הרשות	<ul style="list-style-type: none"> • כל תחום הרשות • חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מבשרת ציון
		שכונה	מבשרת ירושלים
		רחוב	ברוש
		מספר בית	36

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30476	• מוסדר	• חלק מהגוש	33	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30476	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/274	111,112

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ/274	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מ/274 ממשיכות לחול		27-10-1977
הל/250/ד'	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית הל/250/ד' ממשיכות לחול		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
27.12.2006	אבנר מלכוב	אבנר מלכוב	27.12.06	1		1:500	• מחייב	תשריט
27.12.2006	אבנר מלכוב	אבנר מלכוב	27.12.06				• מחייבות	הוראות
01.11.06	אבנר מלכוב	אבנר מלכוב	01-11-07		18		• מחייבת	הוראות התוכנית
01.11.06	אבנר מלכוב	אבנר מלכוב	01-11-07	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
				02-5344191 054-7780365 02-5344325 02-5344325	רח' ברוש 36 מבשרת ציון 90805				64401300 64276702 644980 00169094	לאובן עובדיה עוד עובדיה בתיה תמיר ניורא תמיר	

זום כפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים • חוכר • שוכר • דייר • וכד'
	02- 5318878		02- 5318888	רח' יפו 216 ירושלים, בניין שערי העיר		מקומית מינהל מקרקעי ישראל				

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
a_malkov@netvision.net.il	02- 5346947	052- 0604211	02- 5333455	ת.ד 4531 ירושלים 91044			09857	000450361	אבנר מלכוב ערים	אדריכל, מתכנן
	02- 6524777		02- 6515665	בית הדפוס 12, גבעת שאול ירושלים			0467		אריה מירמן	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

חלוקה מחדש בהסכמה ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 איחוד וחלוקה בהסכמה של מגרשים 111, 112 ל-2 מגרשים חדשים; 001, 002, לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק.

2.2.2 שינוי קווי בניין, כמסומן בתשריט, לפי סעיף 62 א (א) (4)

2.2.3 קביעת תנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,271
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
					מסי יחיד	
					מ"ר	מגורים
					מסי יחיד	מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

26/06/2008

עמוד 8 מתוך 18

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה "הראל"

- 1-07-2008

נ ת ק ל

תיק מס'

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים א' 3	001,002	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: יעוד אזור מגורים א' 3
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה יהיו לפי תוכנית הל/250 ד' לגבי אזור מגורים 5.
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס"ב	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שירות	עיקרי			
	בהתאם להוראות תכנית הל-250 ד' לגבי אזור מגורים 5															
														528	001	אזור מגורים 3
														743	002	א

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1	הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לפחות אשר תסדיר את נושא החניה והתשתיות הנדרשות בתחום. המגרש בתיאום ובאישור מהנדס המועצה המקומית משרת ציון.
-------	--

6.2 היטל השבחה

6.2.1	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.
6.2.2	לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה עת בגין אותם מקרקעין או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

6.3 חניה

6.3.1	החניה תהיה בתחומי מגרש ועפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת מתן היתר הבנייה, ולא תיפחת מ-2 חניות ליח"ד.
-------	--

6.4 רישום

6.4.1	מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום. הרישום יבוצע ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.
-------	--

6.5 שיפוי

6.5.1	תנאי למתן היתר בנייה הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.
-------	--

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע ל.ר**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית בתוך 20 שנה מיום אישורה

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המתוזזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבנר מלכוב (שם), מספר זהות 00045036-1, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הל/מק/546 ששמה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים שינוי לתכניות מי/274 והל/250 ד' (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 09857.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אבנר מלכוב, אדריכל
 מ. ר. 9857
 ת.ד. 4532 ירושלים 92044
 טל' 052-2651272
 חתימת המצהיר

B-2-08
תאריך

26/12/2007

עמוד 15 מתוך 18

הצהרת המודד

מספר התוכנית: הל/מק/546

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16-11-06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



467
מספר רשיון

אריה מירמן
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



467
מספר רשיון

אריה מירמן
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	אין תוכניות מופקדות		

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		