

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
10	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
10	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
11	4. יעודי קרקע ושימושים
12	5. טבלת זכויות והוראות בניה
13	6. הוראות נוספות
13	7. ביצוע התכנית
14	8. אישורים וחתימות

הועדה המקומית לתכנון
ולבניה "הראל"
18. 11. 2007
נ ת ק ב ל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' הל/מק/535

שינוי קו בניין ושינוי תכנית

ירושלים

מחוז

מבשרת ציון

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

מדובר בבניין ישן שנבנה בשלבים שונים, החל מסוף שנות ה-50, ונבנה בהעמדה לא נכונה ביחס לקוי הבניין במגרש, בתוכנית זו אנו מבקשים להסדיר את קוי הבניה על פי המצב הקיים בשטח, ולשנות תכנית בניין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' הל/מק/535

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שינוי קו בניין במגרש 85

1.2 שטח התכנית 0.762 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 28/10/2007

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תוכנית מפורטת

סוג איחוד
ללא איחוד וחלוקה

מוסד התכנון
המוסמך
להפקיד את
התכנית

אופי התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "הראל"

קואורדינטה מערב 213152
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 633437
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום מגרש 85 הנמצא ברח' הפלמ"ח 97 במבשרת ציון.

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב
 מבשרת ציון
 שכונה
 מעוז ציון
 רחוב
 הפלמ"ח
 מספר בית 97

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30464	מוסדר	חלק מהגוש	חלקה 85	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מי 340 ד'	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מי 340 ד'	י.פ. 2660	24.9.1980
הל 250 ד'	שינוי	שינוי קו בניין ושינוי תכנית בניין	י.פ. 5045	7.1.2002

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלוונטי	

1.7 מסמלי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוזאות התוכנית	מחייב		15		28/10/2007	אדריכל עובדיה שמואל	ועדה מקומית	
תשריט	מחייב	1:250		1	28/10/2007	אדריכל עובדיה שמואל	ועדה מקומית	
נספח מס' 1	מנחה	1:100		1	28/10/2007	אדריכל עובדיה שמואל	ועדה מבולית	

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
התכנית		דן פרדקין	53469029			פלמ"ח 97 מבושרת 90805 ציון	5334578	0577-995298		
מגיש התוכנית		כריכלי נדב ברלו	011922937			פלמ"ח 97 מבושרת ציון	5333163	0524-619960		
מגיש התוכנית		ניצה ויקטוריה פיאורובץ	052634763			פלמ"ח 97 מבושרת ציון				

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי									

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5318830	יפו 216 ירושלים	מנהל מקרקעי ישראל					
		0577-995298	5334578	פלמ"ח 97 מבשרת ציון 90805			53469029	דן פרדקין		חוכר
		0524-619960	5333163	פלמ"ח 97 מבשרת ציון			011922937	כרימלי נדב כרלו		חוכר
				פלמ"ח 97 מבשרת ציון			052634763	ניצה ויקטוריה פינאורובץ		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנונה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Dizal@bezeqint.net	02-5330564	0544-534508	02-5345096	ת.ח. 3657 מבשרת ציון 90805		101266	054497144	עובדיה שמואל	אדריכל.	אדריכל
	022347686		02-2347685	ירושלים עטרות		מ.ר. 991		גברה תאופיק	מתורגם ומודד	מודד

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
רשמו את המונח.	רשמו את הגדרת המונח.

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**

- שינוי קוי בניין קיימים לקוי בניין בהתאם לתואי הבניין הקיים, על פי סעיף 62 א' (ג') (4) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
- שינוי תכסית בניין מ-30% ל-37% על פי סעיף 62 א' (ג') (5) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוי בניין קיימים על פי תוכנית הל/250 ד' (קדמי ואחורי – 5 מטר, צדי- 3.5 מטר) לקוי בניין בהתאם לתואי הבניין הקיים, כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.
שינוי תכסית בניין קיימת על פי תוכנית הל/250 ד' מ-30% לתכסית של 37%, כמופיע בתשריט ובנספח מס' 1.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	0.762 דונם		
מגורים – מספר יח"ד	4	אין שינוי	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	419.1		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים א.	1.	אין

4. יעודי קרקע ושימושים**אזור מגורים א'**רשמו
מספר
סעיף.**שימושים**רשמו
מספר
סעיף.

שטחי בניה עד 75% כולל.

רשמו
אבגוד.**הוראות**רשמו
מספר
סעיף.רשמו
אבגוד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
אחורון	ציד-ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		1	אזור מגורים	
					4	37%	75%	571.5	-	-	152.4	419.1	762 מ"ר		א'א	

כמוצוין בתשריט

הועדה המקומית לתכנון ולבניה יתירא"ל
- 3. 06. 2008
נ ר ת ק ב ל

6. הוראות נוספות

רשמו
מספר
סעיף.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. יש להראות פתרון ל-2 עגלות אשפה, פילרים חשמל ובזק
ב. הריסת המדרגות בגבול המערבי בשטח השייך לכלל הציבור.
ג. בניית קיר בגבול השצ"פ והריסת הקיר הפולש לשצ"פ.
ד. יש לסמן בתוכניות 5 מקומות חניה בתחום המגרש.

6.2 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 החוק

6.3 חניה

- א. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מ-5 מקומות חניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה	
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית והבניה, תשכ"ה—1965 וחתימת בעל התפקיד	חתימת מוסד התכנון
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" הפקדת תכנית מס' 535/א/6/ז הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בשיבה מס' 20070005 מיום 1.8.07 להפקיד את התכנית בהיותה תכנית שבסמכות ועדה מקומית — עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
אישורים למתן תוקף	
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
ועדה מקומית	הוק התכנון והבניה, תשכ"ה—1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" נשרד תכנית מס' 535/א/6/ז הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בשיבה מס' 20080005 מיום 12/13/07 לאשר את התכנית.
ועדה מחוזית	
שר הפנים	

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
11/09/2006	בן יג	53469029	דן פרדקין	מגיש התכנית
11/09/2006	נצח ויקטור	011922937	נדב כרלו כריבלי	מגיש התוכנית
11/09/2006	פיאורובץ	052634763	ניצה ויקטוריה פיאורובץ	מגיש התוכנית
11/09/2006	דן פרדקין	53469029	דן פרדקין	בעלי עניין בקרקע
11/09/2006	כריבלי	011922937	נדב כרלו כריבלי	בעלי עניין בקרקע
11/09/2006	ניצה ויקטוריה פיאורובץ	052634763	ניצה ויקטוריה פיאורובץ	בעלי עניין בקרקע
11/09/2006	אדריכל שמואל עובדיה	54497144	אדריכל שמואל עובדיה	עורך התכנית

עובדיה שמואל
אדריכל
מס' רישום: 10126
Architect
OVEDIA SHMUEL