

התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הרצליה"
25-09-2008
נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/מק/538

תוכנית לשינוי קו בניין ותכנית ברח' הגפן 20 מבשרת ציון

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי הראל
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית (כאשר התוכנית בסמכות ועדה מחוזית יש להחתים בחותמת 'הומלצה להפקדה')
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתכנית

לחלקה 58 ב' צורה א- סימטרית שאינה מאפשרת להציב עליה בניין דו משפחתי בתחום קוי הבניין המאושרים על פי תב"ע הל/250 ד'. מדובר בבניין דו משפחתי, אשר לרובו יש היתר בניה. הבניין נבנה מחוץ לקוי הבניין המאושרים על פי תב"ע הל/250 ד'. לפיכך אנו ממליצים לשנות את קוי הבניין שיאפשרו העמדה סבירה של הבניין במגרש. אנו מבקשים להבהיר כי הוגשה תביעה משפטית כנגד גדעון כהן, ואף ניתן גזר דין. פתרונות החניה והגישה מופיעים בתשריט. כמו כן אנו מבקשים להגדיל את תכסית הבניין ל-35%.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הראל"
הפקדת תכנית מס' לאו/ק/538
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
בישיבה מס' 20080006 מיום 6.8.08
לדפקד את התכנית בהיותה תכנית שבסמכות ועדה
מקומית. ע"פ תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
מהנדס/ת הועדה _____ יו"ר הועדה _____

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הראל"
זישור תכנית מס' לאו/ק/538
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
בישיבה מס' 20080009 מיום 31.12.08
לאשר את התכנית.
מהנדס/ת הועדה _____ יו"ר הועדה _____

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
תוכנית לשינוי קו בניין ותכנית ברח' הגפן 20 מבשרת ציון

מספר התוכנית:
הל/מה/ 538

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה בשלב מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים להפקדה

תאריך עדכון המהדורה 7.9.2008

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה.

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 - האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

ועדה מקומית

62 א(ג) סעיף קטן(4) (5) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - (1965)

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי *הראל*
- 214175 קואורדינטה X
633100 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תאור מקום
מבשרת ציון שכונה: מעוז ציון א'
רחוב: הגפן מס': 20
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מבשרת ציון
בתכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב מבשרת ציון
שכונה מעוז ציון א'
רחוב הגפן
מספר בית 20
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30367	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש		58 ב'

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25.7.1985	י.פ. 3230	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מי 360 ד'	כפיפות	מי/360 ד'
7.1.2002	י.פ. 5045	תוכנית זו משנה את הוראות תוכנית הל/250 ד' בנוגע לקו בניין ולתכסית. בשאר הוראות התוכנית אין שינוי.	שינוי	הל/250 ד'

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדריכל עובדיה שמואל	7.9.2008	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	אדריכל עובדיה שמואל	7.9.2008	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	אדריכל עובדיה שמואל	7.9.2008	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מההנחיות מחייבים: הנחיות המופיעים בטבלא 5.	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	חוכר
			0526-690905		הגפן 20 מבשרת ציון	רשות מקומית		58660978	אלי ברזאני		חוכר
			0577-626383		כרמון 18 דירה 22 בית הכרם ירושלים			057928822	כהן גדעון		חוכר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אופי העניין בקרקע	חוכר
			02-5318830	יפו 216 ירושלים	מנהל מקרקעי ישראל						בעלים
				הגפן 20 מבשרת ציון			58660978	אלי ברזאני			חוכר
				כרמון 18 דירה 22 בית הכרם ירושלים			057928822	כהן גדעון			חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	חוכר
Dizal@bezeqint.net	02-5330564	0544-534508	02-5345096	ת.ח. 3657 מבשרת ציון 90805	רשות מקומית	101266	054497144	עבריה שמואל	אדריכל	• אדריכל
	02-2347686	0	02-2347685	ירושלים עטרות		מ.ר. 991		גברה תאופיק	מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	• 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
לא רלוונטי	

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

1. שינוי קוי בניין קיימים על פי הל/250 ד', לקוי בניין התואמים את הבניין הקיים, כמופיע בתשריט
2. הגדלת תכסית מ30% ל35%.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

ממגורים 5 למגורים א'

2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.3 הגדלת תכסית ל35%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית 5.05 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		277.75	אין שינוי	277.75	מ"ר	מגורים
	2		אין שינוי	2	מס' יחיד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד

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

4. יעודי קרקע ושימושים

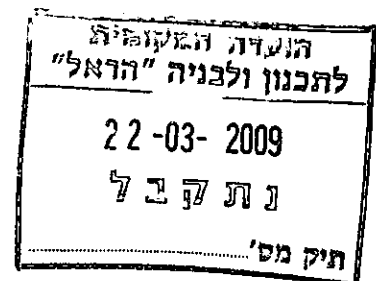
4.1 מגורים א

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

- א. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום
- ב. כל הריסה ובניה מחדש של המבנה, בקו הבניין הצפוני יהיה על פי הקבוע בתוכנית מאושרת הל/250 ד'.
- ג. תכסית הבניין תהא 35% משטח המגרש.
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. חניה:
 1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית



5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- צדדי- קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לזיגס נטו	מספר יח"ד לזיגס נטו	הכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ גודל	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת	מעל						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט			1	2	9 מטר	8	4	35%	75%	378.75	101	277.75	505	1	מגורים א'

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל- 1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 0.00 כמצויין בנספח מס' 1

6. הוראות נוספות

6.1 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.

7. ביצוע התכנית

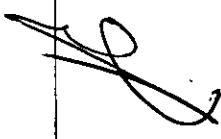
7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7.9.2008			058660978	אלי ברזאני	מגיש התכנית
7.9.2008	א.ר.ר. / נ.נ.		057928822	גדעון כהן	מגיש התוכנית
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
7.9.2008	עובדיה שמואל אדריכל מ.ר. - 101266		054497144	אדריכל עובדיה שמואל	עורך התכנית

רשימת תיוג – סופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תיק מס'

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

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

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	כן	
		אם כן, פרט: נספח בינוי מס' 1		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	כן	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	כן	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾	כן	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	לייר	
	פרק 12	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)	לייר	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	

(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 אדריכל עובדיה שמואל מספר זהות 54497144,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הל/מק/ 538 ששמה תוכנית לשינוי קו בניין ותכנית ברח' הגפן 20 מבשרת ציון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 101266.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי.
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.
6. 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.

תאריך 15/7/2008



חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: הל/מק/538

(בעת המדידה המקורית)

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

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 8/8/2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גבארה תאופיק
מנהל משרד המודד מוסמך
מס' רשיון 991
חתימה

991
מספר רשיון

ג'בארה תאופיק
שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
		י.פ. _____	שנה _____ עברית _____ שנה לועזית _____

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	• התוספת אינה חלה.		שנה עברית _____ שנה לועזית _____
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		שנה עברית _____ שנה לועזית _____
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		שנה עברית _____ שנה לועזית _____

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית