

אילור

1010969

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
	22-06-2010
	ג' תתק"ל תיק מס'
תוכנית מס' הל/מק/620	
שם תוכנית: שינוי קו בניין ותכסית במגרש 1 א' בגוש 30367	

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: הראל  
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "הראל"

אשרור תכנית מס' אילור 620

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה  
 בישיבה מס' 3010 מיום 21.4.10  
 לאשר את התכנית.

מהנדס/ת הנדסה: יו"ר הועדה


**דברי הסבר לתוכנית**

הבתים ברח' מצפה הבירה 15 ו-17 נבנו בשנות ה-50 על חלקה 1 בגוש 30367. מאוחר יותר נבנו תוספות בניה, חלקן בהיתר (היתר בניה מסי' 0276 משנת 1982), וחלקן עדיין לא קיבלו היתר.

בתב"ע מי 415 משנת 1980 נערכה הפקעה (ג1) ששינתה את גודל המגרש, והמגרש חולק לשני מגרשים (א1, ב1), דבר ששינה את מיקום הבניינים ביחס לקו הבניין ואת תכנית הבניינים ביחס למגרש.

בתב"ע מי 360 ב' משנת 1983 נקבע איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים וגודל המגרשים וצורתם השתנה שוב. בתב"ע זו נקבע כי במבנים הקיימים בשטח, המסומנים בתשריט, קו הבניין יהיה לפי המצב הקיים בשטח, וכי כל תוספת למבנים אלה כפופה להוראות התוכנית בדבר קו הבניין.

בתוכנית זו, מבקשים מגישי הבקשה להגדיל את התכנית ולשנות את קו הבניין, כדי שיתאימו למצב הקיים. יש לציין כי הבניה הקיימת במגרש עומדת במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שינוי קו בניין ותכנית במגרש 1 א' בגוש 30367

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

הל/מק/620

מספר התוכנית

0.694 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

20.6.2010 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית ממורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

לא

האם מכילה הוראות של תכנית ממורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 62 א(א)(4)(5)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הראל
		קואורדינטה X	213975
		קואורדינטה Y	633250
1.5.2	תיאור מקום	רחוב מצפה הבירה 17 ו-15 מבשרת ציון	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מבשרת ציון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		יישוב	מבשרת ציון
		שכונה	א'
		רחוב	מצפה הבירה
		מספר בית	15,17

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30367	מוסדר	חלק מהגוש		170

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הל/250 ד'	שינוי	תוכנית זו משנה את קוי הבניין ותכסית. אין שינוי לשאר ההוראות שבתוכנית הל/250 ד'	י.פ. 5045	7.1.2002
מי/360 ב	כפיפות	תוכנית זו אינה משנה את ההוראות תוכנית מי 360 ב'	י.פ. 2958	7.9.1983

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם מסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדריכל עובדיה שמואל	אדריכל עובדיה שמואל	20/06/2010	ל"ר	11	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדריכל עובדיה שמואל	אדריכל עובדיה שמואל	20/06/2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקות(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0522-537072		מצפה הבירה 17 מבשרת ציון				57062812	דניאל לוי
				02-5342966	מצפה הבירה 15 מבשרת ציון				48944938	מרדכי לוי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-5318706		02-5318888	יפו 216, שערי העיר, מיקוד 91361, ת.ד. 36259		ישראל			
			0522-537072		מצפה הבירה 17 מבשרת ציון			57062812	דניאל לוי	בעלים
				02-5342966	מצפה הבירה 15 מבשרת ציון			48944938	מרדכי לוי	חוכר
										חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Dizal@bezeqint.net	02-5330564		02-5345096	ת.ד. 3657 מבשרת ציון 90805			54497144	עובדיה שמואל	עורך ראשי
	Mzd2005@yahoo.com	02-2347686		02-2347685	ירושלים עטרות			056261837	גברה תאופיק	מודד

**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
ל"ר	

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**

שינוי קו בניין ותכסית במגרש 1 א' בגוש 30367

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי קו בניין, כמופיע בתשריט. קו הבניין הקיים יהיה לפי הבינוי בפועל, קו הבניין לתוספת עתידית יהיה בקו הבניין הקדמי הקודם.
- 2.2.2 שינוי תכסית, כמצוין בטבלא 5.
- 2.2.3 קביעת הוראות בגין הריסת מבנים בשטח הפקעה
- 2.2.4 קביעת הוראות בגין חניה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית: 0.694 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אין שינוי אחוזי בניה			0-+ מ"ר	310.75 מ"ר	מ"ר	מגורים
אין שינוי במס' יחידות דיור			0-+ יח"ד	4 יח"ד	מס' יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	ל"ר
דרך מאושרת	2	

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	<b>שם ייעוד:</b>	
4.1.1	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים א'	
4.1.2	<b>הוראות</b>	
א.	קווי בניין	קווי הבניין המרביים לבניין הקיים בפועל יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין המרביים לבניין עתידי יהיו כמצוין בתשריט בקו 2 נקודות בצבע אדום.
ב.	תכסית וזכויות בניה	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות ליונים (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת						מעל ומתחת לכניסה לקובעת	שטח בניה			
			1	2	9.5	42%		4	75%	423.75 מ"ר	113 מ"ר	565 מ"ר	1	מגורים א'
					מטר									

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה 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.

**6.2 עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.  
 ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

**6.3 חניה:**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.  
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.  
 ג. במידה ותוגש בקשה להיתר בניה ו/או לתוספת בניה מעבר לבינוי בפועל, יחוייב המבקש בפתרון חניה של 2 מקומות חניה לכל יחיד שתבוצע בתחום המגרש.

**6.4 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

- א. הגדר הנמצאת בתחום ההפקעה, המסומנת בסימון הריסה הינה גדר המיועדת להריסה.  
 ב. למגיש הבקשה תינתן זכות שימוש בתחום ההפקעה עד החלטת המועצה כי בכוונתה להעביר במקום תשתיות או לסלול ו/או לבצע הרחבה של הכביש והדרך.  
 ג. עבודות ההריסה בתחום ההפקעה והבינוי מחדש של הגדר בגבול המגרש יבוצעו על ידי בעל הזכויות במקרקעין או מי שירכוש את הזכויות במגרש, על חשבונם ועל אחריותם, על פי הנחיות מהנדסת המועצה. לביצוע האמור תרשם הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין.

**6.5 שיפוי**

- א. יוזמי ומגישי התוכנית ישפו את הועדה המקומית עבור כל תביעה בגין תוכנית זו ולצורך כך יגישו לה כתב שיפוי לשביעות רצון היועץ המשפטי לועדה.


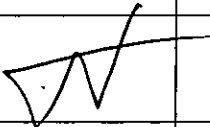
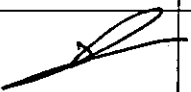
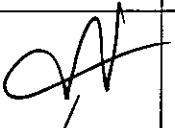
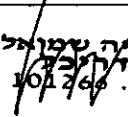
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ך		

**7.2 מימוש התוכנית**

ל"ך

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/06/2010			57062812	דניאל לוי	מגיש התוכנית
20/06/2010			48944938	מרדכי לוי	מגיש התוכנית
20/06/2010		מקרקעי מינהל ישראל			בעל הקרקע
20/06/2010			57062812	דניאל לוי	בעל עניין בקרקע
20/06/2010			48944938	מרדכי לוי	בעל עניין בקרקע
20/06/2010	 עובדיה שמואל מ. 266		54497144	עובדיה שמואל	עורך התכנית