

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

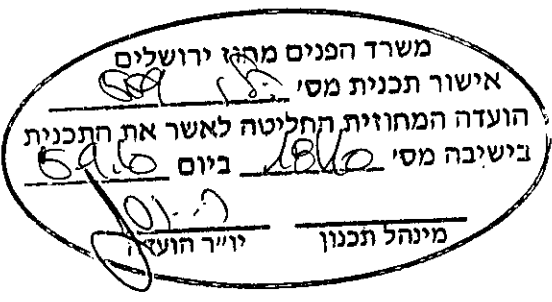
**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' הל/מח/559**

תוספת זכויות בניה בעליות גג, רח' ישפה 4, מבשרת ציון

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי הראל  
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

תיאור התכנית:

הבניין הקיים קיבל היתר בניה כחוק כולל 6 יח"ד ב-3 קומות + קומת חניה וחלל קיים מתחת לגג רעפים.

מטרת התכנית המוגשת היא להסב את החללים הקיימים שמתחת לגג למגורים ולצרפם לדירות העליונות. סה"כ השטח בעליות הגג : 103.6 מ"ר עיקרי (תוספת 79.9 מ"ר מעל למותר כיום).

אין שינוי במספר יחידות הדיור.

מצב סטטוטורי:

המגרש מיועד ל"אזור מגורים ב" לפי תוכנית הל/ במ/ 110, ומותר לבנות בו עד 6 יח"ד בשטח בניה עיקרי 660 מ"ר ושירות 582 מ"ר.

בניה קיימת בפועל:

במגרש נבנה לפני כ-10 שנים מבנה מגורים בהיתר כחוק הכולל 6 יח"ד בשטח עיקרי של 636.3 מ"ר ושטח שירות של 521.4 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת זכויות בניה בעליות גג, רח' ישפה 4, מבשרת ציון
	מספר התוכנית	הל/מח/559
	שטח התוכנית	867 מ"ר
	1.3 מהדורות	• מתן תוקף שלב
	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	1 מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	1-12-2010
	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף" בחוק	• ועדה מחוזית ל"ר
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

קואורדינטה X 215800  
קואורדינטה Y 635050

**1.5.2 תיאור מקום שכונה ז' חי' (רכס חלילים) בצפון מבשרת ציון****1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית המועצה המקומית מבשרת ציון בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב ממשרת ציון  
שכונה רחוב מספר בית  
ישפה 4

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30306	• מוסדר	• חלק מהגוש	68	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22-03-1996	4393	תוכנית זו משנה רק את המפרט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות של תוכנית מס. הל/במ/110 ממשיכות לחול.	• שינוי	הל/במ/110
23-07-1998	4578	תוכנית זו משנה רק את המפרט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות של תוכנית מס. הל/110 א' ממשיכות לחול.	• כפיפות	הל/110 א'

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבנר מלכוב	1-12-2010	1	ל"ר	1:100	• מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים מחייב	נספח בנינו
	ועדה מחוזית	אבנר מלכוב	1-12-2010	ל"ר	18	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבנר מלכוב	1-12-2010	1	ל"ר	1:1250	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 המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

- מנחה למעט: מס' יח"ד, קוי בנין, גובה שהינם מחייבים.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0506- 611165		ישפה 4, מבשרת ציון		רשות מקומית		928994 14190813	אהרן צובנר אלינור צובנר	
					ישפה 4, מבשרת ציון				3650128	דקלה יונתן	

### 1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									.7.5	.7.5

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר
	02 5318878		02 5318888	רח' יפו 216, ירושלים		מינהל מקרקעי ישראל				בעלים

### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
a_malkov@netvision.net.il	02 5346947	-052 2604211	02 5333455	ת.ד. 4531, ירושלים 91044				08857	00045036/1	אבנר מלכוכ	מדריכל
		0525- 684996	0544- 6844994	ת.ד. 600, בית 99104				1112	317728465	יוני סלונין	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
התכנית	תכנית מס' הל/מח/559 זו

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**

קביעת שטחים קיימים מתחת לגג רעפים כשטחי מגורים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1	שינוי ייעוד מ"אזור מגורים 2" ל"אזור מגורים ב" "
2.2.2	קביעת תוספת שטחים עיקריים: 79.9 מ"ר, ללא תוספת בשטחי שירות, במפלס +9.18 בהתאם לנספח הבינוי וללא תוספת יח"ד.
2.2.3	שינוי בקו בנין מאושר לכל הקומות(ע"י הקטנה ע"פי קונטור הבנין כמסומן (בתשריט)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.867
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		739.9	79.9+	660	מ"ר	מגורים
		6		6	מס' יח"ד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	221	

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: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים לפי תוכנית מ/במ/110	
4.1.2	הוראות	
א.	חניה	החניה תהיה עפ"י תקן התניה התקף לעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש.
ב.	פסולת בנין	יש לפנת פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
ג.	תנאים למתן היתר	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
ד.	קולטי שמש וחלונות על הגג	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה. 4. החלונות יהיו במישור הגג ללא קוקיות.
ה.	היטל השבחה	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ו.	סטיה ניכרת	1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי- נספח מס. 1- מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
ז.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ח.	מי נגר	היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ-20%, זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לש.צ.פ. סמוך או למתקן החדרה אינה ישימה.

**.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת	מעל						שטחי בניה כ"כ	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי			
			1	4	15.5	7	6	45	152.4	1321.9	452	-	130	739.9	867	1	מגורים ב'

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה של עיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות**

6.1

ל"ר




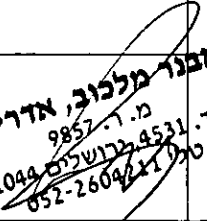
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5-12-10			928994	אהרון צוובנר	מגיש התוכנית
5-12-10			14190813	אלינור צוובנר	
5-17-10			3650128	דקלה יונתן	
				ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
5-12-10	 אבנר מלכוב, אדריכל מ.י. 9857 ת.ד. 4531 גרושלים 91044 טל 052-2604211		000450364	אבנר מלכוב	עורך התכנית

**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 בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		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 המחוזית/ 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	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> 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")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י? אם כן, פרט: _____	✓	
תשריט התוכנית (3)	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup>	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		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		✓
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	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)		✓
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

(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, מספר זהות 00045036-1 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הל/מח/559 ששמה תוספת זכויות בניה בעלית גג, רח' ישפה 4, מבשרת ציון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 09257.
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. 4831, רמת השרון 91044  
 טל' 03-2609211  
 חתימת המצהיר

5-12-2010  
 תאריך

05/12/2010

עמוד 15 מתוך 17

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: הל/מח/559

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23-04-2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



1112  
מספר רשיון

יורי סלונין  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 30.08.2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



1112  
מספר רשיון

יורי סלונין  
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 סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.		

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תכנון 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.		