

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה "הראל"
12-12-2010
גוש 367
תי"מ

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/מק/624

שם תוכנית: שינוי קו בניין ותכסית במגרש 54 ד' לפי תוכנית מי 360 ד', בחלק מחלקה 55 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"
אישור תכנית מס' איל/624
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
בשיטת מס' 15.9/1000-1 מיום 15.9.10
לאשר את התכנית.
מהנדס/ת הועדה _____
יו"ר הועדה _____

דברי הסבר לתוכנית

הבית ברח' הגפן 28 הוא בית דו משפחתי שניצב על מגרש 54 ד' על פי תב"ע 360 ד'. בשנת 2004 שינו דיירי הדירה המזרחית, באמצעות תב"ע הל/מק/311, את קו הבניין שבצד שלהם ואת תכנית הבניין ל-33%, על מנת שיתאים לתוספת הבניין שהתעתדו לבנות. בדירה המערבית לא חל שינוי בקו בניין. כיום, עקב רצונם של דיירי הדירה המערבית להוסיף מרפסת לדירה, הם מגישים תוכנית זו, לשינוי קו בניין ולהגדלת תכנית ל-40%. יש לציין כי דיירי הבית המערבי לא עברו עבירות בניה, והתוספת המבוקשת עדיין לא נבנתה. כמו כן יש להוסיף, כי הבית תוכנן בצורה סימטרית, ותוספת הבניה העתידית בבית המערבי, תחזיר את הסימטריה למבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קו בניין ותכנית במגרש 54 ד' בחלק
מחלקה 55 בגוש 30367

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

הל/מק/ 624

מספר התוכנית

0.573 דונם

1.2 שטח התוכנית

אישור

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

21/10/2010 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

לא

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
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 214200
 קואורדינטה Y 633100
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב הגפן 28 מבשרת ציון
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מבשרת ציון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
 יישוב מבשרת ציון
 שכונה מעוז ציון
 רחוב הגפן
 מספר בית 28

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30367	מוסדר	חלק מהגוש		55

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/מק/311	שינוי	תוכנית זו משנה את קווי הבניין והתכנית שנקבעו בתוכנית הל/מק/311.	י.פ. 5297	13.5.2004
הל/250 ד'	שינוי	תוכנית זו משנה את קווי הבניין ותכנית. אין שינוי לשאר ההוראות שבתוכנית הל/250 ד'.	י.פ. 5045	7.1.2002
מ/360 ד'	כפיפות	תוכנית זו אינה משנה את הוראות תוכנית מי 360 ד'.	י.פ. 3230	25.7.1985

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדריכל עובדיה שמואל	21/10/2010	ל"ר	11	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדריכל עובדיה שמואל	21/10/2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				0777-946478	רח' הגפן 28 מבשרת ציון 90805	לי"ר	לי"ר	לי"ר	5888579	נורית פורת	לי"ר
				0777-946478	רח' הגפן 28 מבשרת ציון 90805	לי"ר	לי"ר	לי"ר	54638879	אילן יונה	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5318706		02-5318888	יפו 216, שער העיר, מיקוד 91361, ת.ד. 36259		מנהל מקרקעי ישראל					בעלים
			0777-946478	רח' הגפן 28 מבשרת ציון 90805	לי"ר	לי"ר	5888579	5888579	נורית פורת		חוכר
			0777-946478	רח' הגפן 28 מבשרת ציון 90805	לי"ר	לי"ר	54638879	54638879	אילן יונה		חוכר
			02-5790682	רח' הגפן 28 מבשרת ציון 90805	לי"ר	לי"ר	003167814	003167814	יואל יערי		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מודד
Dizal@bezeqint.net	02-5330564		02-5345096	ת.ד. 3657 מבשרת ציון 90805				54497144	עובדיה שמואל	אדריכל	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
לי"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 ותכנית במגרש 54 ד' בחלק מחלקה 55 בגוש 30367

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי קו בניין, כמופיע בתשריט
2.2.2 שינוי תכנית, כמצוין בטבלה 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 0.573 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
אין שינוי אחוזי בניה			0+ מ"ר	429.75 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	לי"ר

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:
4.1.1	שימושים
.א	מגורים א'
4.1.2	הוראות
.א	קוי בניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום
.ב	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן
	קוי בניין
	תכסית וזכויות בניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מסומן בתשריט	בתשריט	מסומן בתשריט	בתשריט							מעל ומתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	2	9.5 מטר	40%		4	75%	429.75 מ"ר	114.6 מ"ר	315.15 מ"ר	573 מ"ר	1	מורים א'		

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. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
 ב. פתרון החניה יהיה בתחומי המגרש ככל האפשר, ובאישור יועץ תנועה של המועצה.

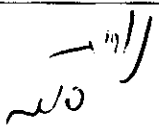
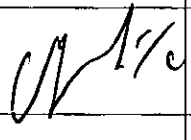
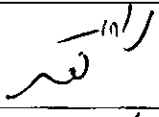
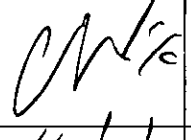
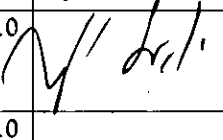
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21/10/2010			58888579	נורית פורת	מגיש התוכנית
21/10/2010			54638879	אילן יונה	מגיש התוכנית
21/10/2010		מינהל ישראל מקרקעי			בעל הקרקע
21/10/2010			58888579	נורית פורת	בעל עניין בקרקע
21/10/2010			54638879	אילן יונה	בעל עניין בקרקע
21/10/2010			003167814	יואל יערי	בעל עניין בקרקע, חוכר
21/10/2010			54497144	עובדיה אדריכל שמואל	עורך התכנית