

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/מק/647

שם תוכנית: חלוקת מגרש ברח' התאנה 2, מבשרת ציון

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
אישור תכנית מס' הויקן 647
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
בישיבה מס' 10003 מיום 11.5.11
לאשר את התכנית.
מהנדס/ת הועדה _____
יו"ר הועדה _____
סמנכ"ל תכנון _____

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת לחלק, בהסכמה, מגרש קיים לשני מגרשים, להסדיר את קווי הבניין במגרשים החדשים ולקבוע הוראות בדבר זיקת הנאה. המבנה הקיים בנוי בסטיה מההיתר המאושר, הוצא כתב אישום לסטיה לפני שנים רבות. חלק ממטרות התכנית הינם להכשיר את המצב הקיים. התכנית המאושרת היא הל/250 ד'. המבקשת הינה בעלת הנכס.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

חלוקת מגרש ברח' התאנה 2,
מבשרת ציון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

הל/מק/647

מספר התוכנית

1.492 ד'

1.2 שטח התוכנית

אישור

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב

9

תאריך עדכון המהדורה

26.06.2011

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

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

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן (1), (4), (5)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• חלוקה בהסכמת בעלים

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

214050

קואורדינטה Y

623925

1.5.2 תיאור מקום

ברח' התאנה 2, מבשרת ציון

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

מבשרת ציון

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות

יישוב

מבשרת ציון

שכונה

מבשרת ציון

רחוב

התאנה

מספר בית

2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30367	מוסדר	חלק מהגוש	120	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ/250	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מ/250 ממשיכות לחול.		18/7/1977
מ/360	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מ/360 ממשיכות לחול.	י.פ. 2632	5/6/1980
הל/250ד'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מ/250 ממשיכות לחול.	י.פ. 5045	7/1/2002

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	13	ל"ר	26.06.2011	אדריכל שרון קפלן	הועדה המקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	ל"ר	1	26.06.2011	אדריכל שרון קפלן	הועדה המקומית	
תכנית בינוי ותנועה (נספח מס' 1)	• מנחה	1:100	ל"ר	1	26.06.2011	אדריכל שרון קפלן	הועדה המקומית	
תכנית איחוד וחלוקה	• מחייב	1:100	ל"ר	1	26.06.2011	אדריכל שרון קפלן	הועדה המקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתשריט ההוראות על 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	מס' רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון ל"ר
			0506968213		רח' התאנה 2, מבשרת ציון			ל"ר	מספר זהות 4632464
									שם פרטי ומשפחה בתיה יוסף
									מקצוע/ תואר ל"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר*
									ל"ר
									יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
				רח' הלל 23, ירושלים			ל"ר	מנהל מקרקעי ישראל	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	025793070		025793070	מעלה האורן 1א מוצא עלית			107151	שרון קפלן	אדריכל
	02 2347685		02-5374395	עטרת ירושלים	ל"ר			אלעזרבי מדידות	עורך ראשי
									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
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, מבשרת	וועדה המקומית

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**

חלוקת המגרש לשני מגרשים, שינוי ב קווי בניין המותרים וכן קביעת תחום זיקת הנאה, ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 חלוקת המגרש לשני מגרשים.

- שינויי קוי הבניין,
- קביעת הוראות בנושא זיקת הנאה בתחום המגרשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.492
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	646.25	-			
	מסי יחיד	4	-			

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	מגורים א'	יעוד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגורים א'	יעוד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	1,2		
				3		דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר			מגורים 5'	דרך
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד		
78.7	1175.0	מגורים א'	78.7	1175.0			
21.3	317.7	דרך	21.3	317.7			

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים א'****4.1.1 שימושים**

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי:

מודגש בזאת כי נספח הבינוי והתנועה (נספח מס' 1) הינו מנחה למעט הנושאים הבאים אשר מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים בתחום המגרש.

ב. קווי הבניין:

קווי בניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

4.2 דרך מאושרת-**4.2.1 שימושים**

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.

דרכים- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב לפי תבע מאושרת הל/250'											
מגורים	מס' טח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			עיקרי	שרות				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי ימני	צדדי-ימני
5	1	1175.0	646.25	235.0	881.25	4	+9.00	2	1	5	3.5
מגורים א'											
מגורים סה"כ		1175.0	646.25	235.0	881.25	4	+9.00	2	1	5	3.5

מצב מוצע											
מגורים	מס' טח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			עיקרי	שרות				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי ימני	צדדי-ימני
מגורים א'	1	555.0	305.25	111.0	--	4	+9.00	3	1	5	3.5
מגורים א'	2	620.0	341.0	124.0	--	4	+9.00	3	1	5	3.5
מגורים סה"כ		1175.0	646.25	235.0	881.25	8					

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 מרתבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 קווי הבניין המופיעים בתחום המגרש בתשריט גוברים על קווי הבניין המצויינים ברוזטת הדרך.

19/08/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

19/08/2010

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2. שיפוי

התכנית תקבל תוקף רק לאחר הסדרת נושא שיפוי בין יזם התכנית המועצה.

6.3. רישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית / מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6.2. רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. יש לרשום הערות אזהרה בספרי הנכסים בלשכת רישום המקרקעין המחוזי, מחוז ירושלים בנושא זכות מעבר

6.4. סטייה ניכרת

- א. כל תוספת במספר יחידות הדיור בתכנית תחייב פתרון חניה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. כל סטייה מפתרון החניה יהווה סטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה תשס"ב 2002.

6.5. חניה

פתרון חניה יהי עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה וכפוף למספר יחידות הדיור במגרש.

6.6. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

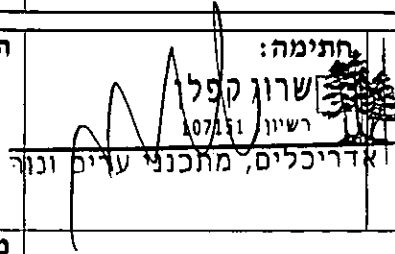
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: בתיא יוסף	חתימה:	תאריך:
			
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אדריכל שרון קפלן	חתימה:	תאריך:
		שרון קפלן רשיון 107211 אדריכלים, מתכנני ערים ונוף	26.6.11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם: מנהל מקרקעי ישראל.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

נספח הליכים סטטוריים

עורך התוכנית: אדריכל שרון קפלן תאריך: _____ חתימה: _____

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

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 חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

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

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.