

חוק התכנון והבניה, התשל"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/ 604

הגדלת שטחי בניה ושינוי קו בניין בחלקה 71 ברח' הדרור, מבשרת ציון

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית
הראל
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 משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 604 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 604 ביום 19.6.65 רישמו שם ותפקיד החותם מינהל תכנון	חותמת הועדה המחוזית רישמו שם ותפקיד החותם
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתכנית

מדובר בבית פרטי ברח' הדרור 72, מבשרת ציון, שלו היתר בניה מס' 1218 מתאריך 17.6.1990. בבניין נעשו תוספות בניה, במפלס קומת קרקע, ובמפלס קומה א'. במסגרת תב"ע זו אנו מבקשים לאפשר תוספת של 67.94 מטר על מנת לאשר חלק מחריגות הבניה.

כיום קיימת על המגרש יחידת דיור אחת, ואין בקשה לתוספת יחידות דיור. תוספות הבנייה אינן פוגעות בחניה ובתשתיות הקיימות, ואינן פוגעות בסביבה. כנגד מגישי התוכנית לא קיימים הליכים משפטיים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית **שם התוכנית** **הגדלת שטחי בניה ושינוי קו בניין בחלקה 71 ברחוב הדרור מבשרת ציון**

מספר התוכנית **הל/ 604**

1.2 שטח התוכנית **0.588 דונם**

1.3 מהדורות **שלב** **מתן תוקף**

מספר מהדורה **מהדורה 1**

בשלב

תאריך עדכון המהדורה **9.10.2011**

1.4 סיווג התוכנית **סוג התוכנית** **תוכנית מתאר מקומית**

יפורסם
ברשומות

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 **ועדה מחוזית**

לפי סעיף" בחוק **לא רלוונטי**

היתרים או הרשאות **תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.**

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 214100

קואורדינטה Y 634975

1.5.2 תאור מקום

מבשרת ציון

רחוב: הדרור מס': 72

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

רחוב הדרור

מספר בית 72

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30537	מוסדר	חלק מהגוש	71	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מי/431 ג'	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מי/431 ג' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ.3613	16.1.1989

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	9.10.2011	אדריכל עובדיה שמואל	וועדה מחוזית	
תשריט	• מחייב	1:250 (מצב מוצע)	לא רלוונטי	1	9.10.2011	אדריכל עובדיה שמואל	וועדה מחוזית	
תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)	• מחייב חלקית: לענין גובה, קווי בניין, מסי יחיד, שטחי בניה ומספר קומות	1:100	לא רלוונטי	1	9.10.2011	אדריכל עובדיה שמואל	וועדה מחוזית	

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 תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	מגיש התכנית
				02-5343980	רח' השלום 44 מבשרת ציון			000052704	תמר אבנר	—	
				02-5343980	רח' השלום 44 מבשרת ציון			057733602	רינה אבנר		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אופי העניין בקרקע
			02-5318888	יפ 216 בניין שערי העיר ירושלים 44	מינהל מקרקעי ישראל					בעלים
			02-5343980	רח' השלום 44 מבשרת ציון			000052704	תמר אבנר		חוכר
			02-5343980	רח' השלום 44 מבשרת ציון			057733602	רינה אבנר		חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *
Dizal@bezeqint.net	02-5330564	0544-534508	02-5345096	ת.ד. 3657 מבשרת ציון 90805		101266	54497144	עובדיה שמואל	אדריכל
Mzd2005@yahoo.com	02-2347686		02-2347685	ירושלים עטרות		991	056261837	גברה תאופיק	מהנדס גיאודט ומודד מוסמך

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
ל"ר	

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

תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות לבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 1 למגורים א'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

○ קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת מרתף, קומת קרקע, קומה א', לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהן, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-302.88 מ"ר (מתוכם 237.94 מ"ר שטחים עיקריים ו-64.94 מ"ר שטחי שירות).

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית 0.588 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר על פי מי/431 ג'		237.94	+47.94	190	מ"ר	מגורים
		1	0	1	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	יעוד	תאי שטח
לא רלוונטי	מגורים א'	1

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. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בנייה בקומת מרתף (מפלס -2.50), בקומת קרקע (מפלס 0.00 / +100), ובקומה א' (מפלס +300 / +400), לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1)

ב. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה יחידות דיור אחת.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

4.1.3 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.

4.1.4 חניה:

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

4.1.5 חומרי בנייה

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

4.1.6 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבון.

4.1.7 הוראות בנושא עתיקות

- א. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט.
 ב. אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

4.1.8 הקלות:

נקבע בזאת ובהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63(7) לחוק התכנון והבנייה, כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות/ תוספת גבה בנייה/ הקטנת מרווחים/ הגדלת מס' יח"ד, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

4.1.9 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
 ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק

במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4.1.10 חיזוק מבנים:

למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנ"ל משרד הפנים "עידוד מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

4.1.11 סטייה ניכרת:

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
- ב. מספר יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קוי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

4.1.12 סעיף הריסה:

תוספות הבניה המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

4.1.13 חלחול מי נגר:

ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ חלוקים).

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת לכניסה	מעל לקובעת לכניסה					שטחי בניה	מתחת לקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי			
				1	2	9.2 מ' וכמפורט בנספח מס' 1.	1	35%	51.49	302.81	64.94		237.87	588 מ"ר	1	מגורים א'

הערות לטבלה:

ישטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות 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 769.50 כמצוין בנספח מס' 1.

6. ביצוע התכנית

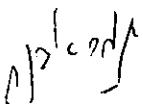
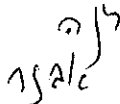
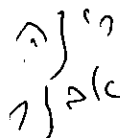
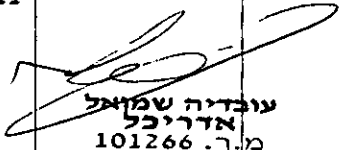
6.1 שלבי ביצוע*

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תתבצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

6.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש לא יאוחר מ10 שנים מיום אישור התב"ע.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.10.2011			000052704	תמר אבנר	מגיש התכנית
9.10.2011			057733602	רינה אבנר	מגיש התוכנית
9.10.2011			000052704	תמר אבנר	ובעל עניין בקרקע
9.10.2011			057733602	רינה אבנר	ובעל עניין בקרקע
9.10.2011	 עובדיה שמואל אדריכל מ.ר. 101266		054497144	אדריכל עובדיה שמואל	עורך התכנית