

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/מק/664

שם תוכנית: שינו קו בניין ותכסית במגרשים 48, 48 בגוש 30367 לפי תוכנית מי 360 ד

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"  
14.08.2012  
נ ת ק ב ל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"</p> <p>אשור תכנית מס' הל/מק/664</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בישיבה מס' 006/08/11 לאשר את התכנית.</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>יו"ר הועדה                      מהנדסת הועדה</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

הבתים במגרשים 48 א ו-48 ב נבנו לפני כ-20 שנה, ללא היתר בניה.  
התוכנית מבקשת להתאים את קו הבניין של המגרש ותכנית הבניין, לקונטור הבניינים  
הקיימים בפועל, זאת במסגרת ההליכים הנדרשים להוצאת היתר בניה.

בנוסף, מבוקש בתוכנית לקבוע את פתרון החניה, על ידי קביעת כניסה משותפת לשני המגרשים,  
בשטח שימש זיקת הנאה לגישה לכל אחד משני המגרשים הכלולים בתוכנית.

בניה חדשה תיעשה לפי קוי הבניין בתוכנית הל/250 ד'

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי קו בניין ותכנית במגרשים 48, א, 48, בגוש 30367 לפי תוכנית מי 360 ד

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

הל/מק/ 664

מספר התוכנית

1220 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

אישור

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

14/06/12 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

כן

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

ועדה מקומית

• סעיף 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	214400
		קואורדינטה Y	633250
1.5.2	תיאור מקום	רחוב הגפן 35 מבשרת ציון	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית מבשרת ציון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות ירושלים מבשרת ציון הגפן 35

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30367	מוסדר	חלק מהגוש		165,47,48

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
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	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדריכל עובדיה שמואל	14/06/12	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדריכל עובדיה שמואל	26.12.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדריכל עובדיה שמואל	26.12.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	נספח חניה 1 מאושר על ידי יועץ תנועה של המועצה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתש"פ.

## 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 האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0775-342166		רח' הגפן 35 מבשרת ציון 90805	מס' תאגיד	לי"ר	לי"ר	לי"ר	63330641	אברהם יונה	לי"ר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			02-5318888	יפו 216, שער העיר, מיקוד 91361, ת.ד. 36259			מינהל מקרקעי ישראל				
	0775-342166			רח' הגפן 35 מבשרת ציון 90805				63330641	אברהם יונה		

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Dizal@bezeqin.l.net	02-5330564	0544-534508	02-5345096	ת.ד. 3657 מבשרת ציון 90805	לי"ר	לי"ר	101266	54497144	עובדיה שמואל	אדריכל	
Mzd2005@yahoo.com	02-2347686		02-2347685	ירושלים עטרות	לי"ר	לי"ר	991	056261837	גברה תאופיק	מו"ד מוסמך	
											עורך ראשי
											מו"ד

**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	ועדת הראל

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 במגרשים 48 א, 48 ב

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 5 למגורים א בהתאמה להוראות מבא"ת

2.2.2 שינוי קו בניין, כמופיע בתשריט. קו הבניין הקיים יהיה לפי הבינוי בפועל, קו הבניין לתוספת וגם לבניה חדשה אם הורסים את הבנוי או חלק ממנו, יהיה בקו הבניין לפי תוכנית הל/ 250 ד'

2.2.3 שינוי תכסית, כמצוין בטבלא 5.

2.2.4 קביעת הוראות בגין הריסת מבנים וגדרות מחוץ לקו בניין מבוקש, כמסומן בתשריט.

2.2.5 קביעת הוראות לפתרון חניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית 1.220 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אין בקשה לשינוי				671	מ"ר	מגורים
אין בקשה לשינוי				8	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים א
	ל"ר		
	ל"ר	2	מגורים א

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה 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	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
75%	915	75%	915
	מגורים א		יעוד
			5 מגורים א





## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד:</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים א'
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום
<b>ב.</b>	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן

### 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 השבחה 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, אבל הגישה תהיה משותפת.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לפחות 2 מקומות חניה לכל דירה.
- ג. הגישה למגרשים הכלולים בתוכנית תהיה בזיקת הנאה כמסומן בנספח חניה.

### 4.1.5 סטייה ניכרת:

- א. גובה הבניה המירבי כמצוין 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. קווי 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.

### 4.1.6 הריסה:

תוספות הבניה המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

### 4.1.7 חיזוק מבנים – תמ"א 38

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

- א. הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.

#### 4.1.8 חלחול מי נגר

ייתרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

#### 4.1.9 זיקת הנאה

1. השטח המסומן בנספח תניה כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
  2. שטח זה יפותח כחניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.

#### 4.1.10 שיפוי

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

#### 4.1.11 תנאים למתן היתר בניה

1. לעת מתן היתר בניה בתחום התוכנית, תידרש חוו"ד פקיד היערות לעניין העצים המסומנים בתוכנית, אשר יבחן שוב מהו הפתרון הראוי לעצים אלה: שימור, העתקה או עקירה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)*		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה בבלמים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת	מעל							שטחי בניה	עיקרי			
			1	2	**9+1.2	40%		4	75%	528.75	141	387.75	705	1	מגורים א
			1	2	**9+1.2	36%		4	75%	378.75	103	283.25	515	2	מגורים א
	כמסומן בתשריט														
	כמסומן בתשריט														

\* קווי בניין – על פי הכתוב בסעיף 2.2.2  
 \*\* לפי הל 250 ד'

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

ל"ר

**8. חתימות**

תאריך: 14/06/12	חתימה:	שם: יונה אברהם	מגיש התוכנית
20.2.08			
תאריך: 14/06/12	חתימה:	שם: עובדיה שמואל	עורך התוכנית
			
תאריך: 14/06/12	חתימה:	שם: יונה אברהם	בעל עניין בקרקע
			
תאריך: 14/06/12	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
20.2.08			