

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"  
 17.03.2011  
 כתב ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/מק/560

שם תוכנית: שינוי קווי בנין אזור מגורים מעוז ציון

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965            הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"            הפקדת תכנית מס' הל/מק/560            הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בשיבה מס' 20100007 מיום 15.9.10 לאספק את התכנית בהיותה תכנית שבסמכות ועדה מקומית – עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.            יו"ר הועדה: _____            מהנדס/ת הועדה: _____</p>
	<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965            הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"            אשר תכנית מס' הל/מק/560            הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בשיבה מס' 20110008 מיום 14.12.11 לאשר את התכנית.            יו"ר הועדה: _____            מהנדס/ת הועדה: _____            סמנכ"ל תכנון: _____</p>

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית הינה בסמכות וועדה מקומית, הבניין נבנה בסטיה מההיתר ומחוץ לקווי הבניין המותרים. מבוקשת התאמת קווי הבניין לבנוי בפועל. שטח המבנה הקיים לרבות חריגות הבנייה, עומד במסגרת הזכויות המותרות, לפי הל/מח/250ד'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי קווי בנין אזור מגורים א'3 מעוז ציון.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

הל/מק/560

מספר התוכנית

628 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

• הפקדה

שלב

**1.3 מהדורות**

2 מספר מהדורה בשלב

8.11.2010 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

• 62 א(א) (4)(5) לחוק התכנון והבניה

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**

הראל מרחב תכנון מקומי

**1.5.1 נתונים כלליים**

213975 / 213875

קואורדינטה X

633300 / 633225

קואורדינטה Y

רחוב מצפה הבירה 11 מעוז ציון א' בסמוך לצומת הרחובות מצפה הבירה והכרמים.

**1.5.2 תיאור מקום**

מועצה מקומית מבשרת ציון

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

• חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות נפה

מבשרת ציון

יישוב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

מעוז ציון א'

שכונה

מצפה הבירה

רחוב

11

מספר בית

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30462	• מוסד	• חלק מהגוש		8 (חלק)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/360 / ב'	א' / 8

## 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
מ/360 / ב'	• שינוי	תכנית זו כפופה לתכנית מ/360/ב, הוראות תכנית מ/360/ב תחולנה על תכנית זו.	2958	07/09/1983
מי / 250 ותיקוניה	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מ/250, הוראות תכנית מ/250 תחולנה על תכנית זו.	2499	18/07/1977
הל/250'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית הל/250ד', הוראות תכנית הל/250ד' תחולנה על תכנית זו.	5045	07/01/2002

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	דוד עמירם	8.11.2010	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	דוד עמירם	8.11.2010	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	דוד עמירם	8.11.2010	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב	נספח חניה

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.**

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30462 'N/8			050-4340066		מצפה הבריה 11 מבשרת ציון	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	036023018	שמואלי אוהד	לא רלוונטי
30462 'N/8			052-2871882		מצפה הבריה 11 מבשרת ציון	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	033401381	שמואלי יהב	לא רלוונטי

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-4340066		מצפה הבריה 11 מבשרת ציון	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	036023018	שמואלי אוהד	לא רלוונטי
		052-2871882		מצפה הבריה 11 מבשרת ציון	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	033401381	שמואלי יהב	לא רלוונטי

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5318888	יפו, 216, ירושלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	036023018	מדינת ישראל	לא רלוונטי	• בעלים
	050-4340066		מצפה הבריה 11 מבשרת ציון	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	036023018	שמואלי אוהד	לא רלוונטי	• חוכר
	052-2871882		מצפה הבריה 11 מבשרת ציון	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	033401381	שמואלי יהב	לא רלוונטי	• חוכר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
amiarc@012.net.il	050-3383807		02-5334407	רמב"ם 10 מבשרת ציון 90805	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	067676379	דוד עמירם	הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי
	052-5684996	02-9910093		ת"ד 600 בית שמש 99104	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	317729465	יורי סלונין	מדוד	מדוד

**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	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה 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 בקווי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה. שינוי תכנית לפי סעיף 62 א (א) (5)

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קווי בנין, הגדלת אחוזי תכנית ל 45%

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.628
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתייחס לשטח עיקרי בלבד		345.40	0.00	345.40	מ"ר	מגורים
		4	0	4	מס' יח"ד	

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפולים		תאי שטח		יעוד
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	
		628		מגורים א3

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	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	628	100	628
100%	סה"כ	100%	סה"כ

←



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד:		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים א3		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
א.	מודגש בזאת כי נספח מס' 1 - (החניה) הינו מחייב ובהתאם למסומן בנספח	א.
ב.	<p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2) הגשת תכנון מפורטת לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>(3) 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 מרכזיים 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 על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>(4) ביצוע בפועל של הפתרונות הנ"ל.</p>	ב.
ג.	הבניין / הגדר/ המבנה/ המדרגות/ הפרגולה/ חריגות הבניה המסומנים/ המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים/ מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.	גדר/ מבנה/ מדרגות להריסה:
ד.	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או)</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	קולטי שמש על הגג:

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

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת למפלס						מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה				מתחת למפלס הכניסה
				1	2	9	45	6.3	4	75	471.0	125.6	345.4	628	8 א'	מגורים א' 3

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 פסולת בנין :</b>
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>6.2 היטל השבחה :</b>
הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
<b>6.3 חניה :</b>
החניה תהה עפ"י המסומן בנספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית, לכל יחידת דיור 2 מקומות חניה.
<b>6.4 חילחול מי נגר :</b>
<p>א. <u>השטחים המיועדים לפיתוח</u> – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע.</li> <li>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתים והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</li> <li>5. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> </ol> <p>ב. <u>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</u> – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p><u>תכנון דרכים וחניות</u> – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<b>6.5 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה לתמ"א/ 38 :</b>
<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אתר התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגשת חו"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.</li> <li>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח 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).</li> </ol> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>

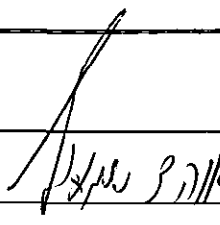
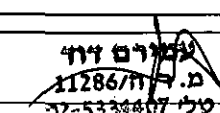
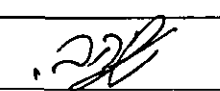
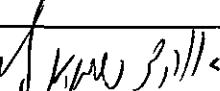
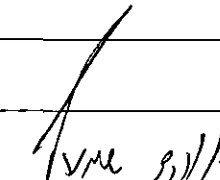
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת גדרות	
2	הזמנת בקשה להיתרים	


<b>7.2 מימוש התוכנית</b>
--------------------------

מיד לאחר מתן תוקף.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: שמואלי אוהד	חתימה: 	תאריך: 15.3.11
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
מגיש התוכנית	שם: שמואלי יהב	חתימה: 	תאריך: 15/3/11
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: דוד עמירם	חתימה:  עמירם דוד מ.ר.ח/11286 טל' 5334407-02	תאריך: 17/02/2011
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: שמואלי יהב	חתימה: 	תאריך: 15/3/11
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: שמואלי אוהד	חתימה: 	תאריך: 15.3.11
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: שמואלי אוהד	חתימה: 	תאריך: 15.3.11
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: שמואלי יהב	חתימה: 	תאריך: 15/3/11
	תאגיד:		מספר תאגיד: