

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0084012

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, ברח' מצפה הבירה 67, מבשרת ציון

ירושלים

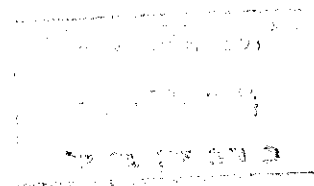
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



099 - 152-0084012

התכנית מתאר מקומית "הראל" תשכ"ה-1965
ב-11-14-2014
מס' 152-0084012
מחוז ירושלים
מנהל תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הראל"
תכנית תכנון מס' 152-0084012
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
ב-11-14-2014
מס' 152-0084012
מחוז ירושלים
מנהל תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה

דברי הסבר לתכנית

מגרש מס' 335, בעל שטח של 1.827 דונם. התכנית באה לחלק אותו ל-2 חלקים. התכנית מציעה חילופי שטחים עם דרך מאושרת על מנת להסדיר גבול בין מגורים לדרך עפ"י המדרכה הקיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, ברח' מצפה הבירה 67, מבשרת ציון

מספר התכנית 152-0084012

1.2 שטח התכנית 1.887 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל

214061 קואורדינטה X

633504 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בקצה הצפוני של רח' מצפה הבירה וגובל בצידו הדרום-מערבי

במתחם בית ספר הראל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבשרת ציון	מצפה הבירה	67	

שכונה קסטל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30366	מוסדר	חלק		49, 59
30462	מוסדר	חלק		35
30468	מוסדר	חלק		24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/360 ב	ב35

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הל/ 250 / ד	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית הל/250/ד', הוראות תכנית הל/250/ד' תחלונה על תכנית זו.	5045	1094	07/01/2002
מי/ 360 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מי/360/ב, הוראות תכנית מי/360/ב תחלונה על תכנית זו.	2958	2863	07/09/1983

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעמי רומן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נעמי רומן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	05/06/2014	נעמי רומן		05/06/2014		לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	19/06/2014	נעמי רומן		19/06/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/06/2014	רומן נעמי		22/06/2014		לא

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 על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		מועצה מקומית מבשרת ציון	מבשרת ציון	שד החוצבים	1	02-5348508	02-5348571	
	נתנאל גבאי			מבשרת ציון	מצפה הבירה	65	02-5342161	02-5342161	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
נתנאל גבאי			מבשרת ציון	מצפה הבירה	65	02-5342161	02-5342161	
רשות מקומית		מועצה מקומית מבשרת ציון	מבשרת ציון	שד החוצבים	1	02-5348508	02-5348571	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית מבשרת ציון	מבשרת ציון	שד החוצבים	1	02-5348508	02-5348571	
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318888	
חוכר	נתנאל גבאי			מבשרת ציון	מצפה הבירה	65	02-5342161	02-5342161	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמי רומן	27889		מבשרת ציון	חצב	14	02-5341923	077-4003414	noemi@nrom an.co.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538	02-5854878	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

חלוקת המגרש ל-2 מגרשים בהסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ב. קביעת הוראות בניין במגרשים.
- ג. קביעת קווי בניין במגרשים החדשים.
- ד. חילופי שטחים בין מגרש למגורים לדרך מאושרת.
- ה. הגדלת תכסית ל-40%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.887
סוג נתון כמותי	ערך	מצב
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
4	8	
1,004.85	1,004.85	

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	3
מגורים א'	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	3
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	24	1.27
מגורים 5	1,863.61	98.73
סה"כ	1,887.61	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	24	1.27
מגורים א'	1,863.61	98.73
סה"כ	1,887.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בשטח המגרשים החדשים השימושים המותרים יהיו בהתאם לתכנית מתאר מקומית מס' הל/274 ד'.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ב	הוראות בינוי
	א. מספר יח"ד יקבע עפ"י תכנית מתאר מס' הל/250 ד'. ב. בתא השטח מס' 1 תותר הקמת 2 מבנים נפרדים המרוחקים 3 מ' זה מזה כאשר האלמנט המקשר ביניהם הוא פרגולה או קיר פיתוח בלבד. ג. תותר תכסית מרבית במגרש עד 40%.
ג	קווי בנין
	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. תותר חניה בקירוי קל בגבול המגרש, עפ"י הנחיות תכנית הל/250 ד', החלה במקום.
ד	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס המועצה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ב. אישור תצ"ר כאמור בסעיף 6.4 בוועדה המקומית.
ה	זכויות בניה מאושרות
	זכויות הבניה יהיו עפ"י הוראות תכנית מס' הל/250 ד'.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	4	40	774	171.4	0	25	567.6	1032	2	1	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	4	40	623.25	141.2	0	25	457.05	832	1	2	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

יניוד שטחי שירות מהמרתף למפלסים עליונים יתאפשר, עפ"י ההנחיות המקובלות ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

יחשובי שטחים יבוצעו עפ"י תקנות התכנון והבנייה ועפ"י ת.ב.ע. הל/מח/250ד'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הכל בהתאם לת.ב.ע. הל/מח/250ד'..

(2) כמסומן בתשריט.

	6. הוראות נוספות
6.1 אדריכלות הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	6.1
6.2 חניה א. מקומות החניה הנדרשים בכל מגרש חדש יבוצעו בתחומו בלבד. ב. יבוצעו 2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור.	6.2
6.3 הפקעות ו/או רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח 3, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.	6.3
6.4 חלוקה ו/או רישום א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף 5. ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. ה. אישור התצ"ר ע"י הוועדה המקומית יהיה תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית. רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין יהיה תנאי לטופס 4/תעודת גמר.	6.4
6.5 סטיה ניכרת - תוספת יחידות דיור תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת) התשס"ב - 2002. - שינוי בקווי בנין יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת) התשס"ב - 2002. - הקטנת מספר מקומות החניה עבור כל יחידת דיור מתחת ל- 2:1 בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2(10) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית).	6.5
6.6 פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה 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 חשבונו.	6.6
6.7 קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.	6.7

קולטי שמש על הגג	6.7
ג.הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.	
תשתיות	6.8
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה המקומית.	
כתב שיפוי	6.9
מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	
היטל השבחה	6.11
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.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
עם אישור התכנית יוגשו תכניות להיתר במגרשים החדשים.	

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	חתימה:
	מועצה מקומית מבשרת ציון 500210158		
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	נתנאל גבאי	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	נתנאל גבאי	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	חתימה:
מועצה מקומית מבשרת ציון 500210158			
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
מועצה מקומית מבשרת ציון 500210158			
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
מנהל מקרקעי ישראל 500101761			
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	נתנאל גבאי	חתימה:
חוכר			
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	נעמי רומן	חתימה:
עורך ראשי			

נעמי רומן
אדריכלים
מ.ר. 27889

ציון טאוב
מהנדסת תכנון
בנייה ומבשרת ציון