

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-0100255

הועדה המקומית לתכנון  
ולבניה "הראל"  
12.04.2015  
נ ת ק ב ל

מבנה מגורים במעוז ציון

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי הראל  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

~~חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"  
אישור תכנית מס' 152-0100255  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה  
בישיבה מס' 2160004 מיום 16/3/16  
לאשר את התכנית.  
אדרי מיכאל קפון  
מהנדס הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה "הראל"  
יו"ר הועדה~~

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"  
אישור תכנית מס' 152-0100255  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה  
בישיבה מס' 2160004 מיום 16.3.16  
לאשר את התכנית.  
התכנית אושרה לפי סעיף 109  
יו"ר הועדה  
יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

ע"פי תכנית הל/250 ד' ניתן לבנות עד 4 יח"ד בכל מגרש ששטחו מעל 500 מ"ר. עפ"י היתר בניה מס' 20110128 אושר מבנה מגורים מדורג בן 5 יח"ד (אחת בהקלה) וכן מספר הקלות נוספות להבלטה מקווי בניין עד 10%, הוספת קומת מגורים עד גובה 10.75 מ' ממפלס הכניסה הקובעת והגדלת תכסית מינימלית ל-47%. כל זה על מנת לאפשר פריסת המבנה באופן מדורג על פני השטח ותוך ניצול מלא של זכויות הבנייה במעטפת הבנין. התכנית מבקשת לפצל שתיים מתוך 5 היחידות המאושרות על מנת לקבל 7 יח"ד בסה"כ, בתוך אותה מעטפת מבנה וללא תוספת זכויות בניה.

כמו כן, התכנית מציעה פתרון חניה ל-14 מקומות, חלקם מקורים וחלקם פתוחים וכן התאמות בפיתוח המגרש. בנוסף, על מנת להישאר במסגרת זכויות הבנייה המקוריות, מבקשת התכנית הפחתת זכויות בנייה לשטחי שירות והגדלת זכויות לשטחים עקריים בשיעור זהה (ב - 66.56 מ"ר).

שאר המגבלות הקיימות בתב"ע שבתוקף נשארות בעינן.

בכל מקרה הליך הליווי של נציגי הוועדה יכוון את תכנון הפרויקט ע"פי הקירטרונים המקובלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מבנה מגורים במעוז ציון
		מספר התכנית	152-0100255
1.2	שטח התכנית		1.197 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הראל
	קואורדינאטה X	214150
	קואורדינאטה Y	633425

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבשרת ציון	מצפה הבירה	62	

שכונה מעוז ציון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30366	לא מוסדר	חלק		21

**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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/2002	1094	5045	תכנית זו משנה את תכנית הל/250/ד עפ"י המפורט בתכנית, כל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	הל/250/ד
28/12/1978	6	2499	תכנית זו משנה את תכנית מי/250 ע"פי המפורט בתכנית, כל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	מי/250
08/07/1982	2437	2833	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/250/א ממשיכות לחול.	שינוי	מי/250/א
07/09/1983	2863	2956	תכנית זו משנה את תכנית מי/360/א, עפ"י המפורט בתכנית, כל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	מי/360/א

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לארי שטרנשיין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		לארי שטרנשיין		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי חלקית	מחייב	1:100	1	13/08/2015	שטרנשיין לארי	20/09/2015	הוראות בינוי מנחות, גובה מפלסי ה-0.00 מחייב והוראות חניה מחייבות ע"פ טבלת מאזן חניות.	לא
שמירה על עצים בוגרים *	מנחה	1:250	1	13/08/2015	לארי שטרנשיין	05/08/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	13/08/2015	לארי שטרנשיין	20/09/2015		לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח  
 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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גאולה דוד			מבשרת ציון	האורן	34	02-5343868		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גאולה דוד			מבשרת ציון	האורן	34	02-5343868		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הקרקע הם מנהל מקרקעי ישראל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לארי שטרנשיין	59289		הר אדר	(1)		077-4512521	077-4512520	larry@ls-arch.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	אנדריי סוקול	115512		ירושלים	(2)		050-2345557		and290@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גאברה תאופיק	991		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838502		mzd2005@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 309.

(2) כתובת: ת.ד. 44251.





## 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

יצירת מסגרת תכנונית לשינוי מבנה מגורים קיים אשר יכלול 7 יח"ד ולשינוי והתאמת פיתוח המגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 3 יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8) - סה"כ 7 יח"ד במגרש.
- הגדלת תכסית עד 47% לפי סעיף 62א(א)(5).
- קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
- קביעת גובה בניין מירבי ל 10.75 מ' מעל לכניסה הקובעת והוספת קומת מגורים לפי סעיף 62א(א)(4).
- הגדלת זכויות בנייה לשטחים עיקריים ב- 66.56 מ"ר והפחתת הזכויות לשטחי שירות בשיעור זהה, לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1).
- מימוש 30 מ"ר ליח"ד עבור הכפלת כמות החניות בכל הפרויקט בתחום מרתף חניה - סה"כ 210 מ"ר לפי הוראות תכנית הל/קמ/260/3.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.197		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	
			מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+3	7
מגורים (מ"ר)	מ"ר	658	+67	725

הערות: תוספת 2 יח"ד על ה-5 שאושרו בהיתר מס' 20110128 הפחתת שטחי שירות ב- 67 מ"ר

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	
מגורים א'	21	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	21
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	21
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	21
מבנה להריסה	מגורים א'	21

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	1,197	100
סה"כ	1,197	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,196.42	100
סה"כ	1,196.42	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, מחסנים, חדרים טכניים ושירותים נלווים למגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>- שטחי השירות ישמשו למרחבים מוגנים, קומה מפולשת, חדרי שירות, חדרים טכניים דירתיים או משותפים, מרתפים, מחסנים ושטחים בעליית הגג שגובהם נמוך מ - 2.05 מ' אך גבוהים מ - 1.80 מ'. בשטחי השירות ניתן להשתמש בכלו קומות הבינוי.</p> <p>- חומרי גמר יהיו אבן טבעית מסותתת בנדבכים בשילוב טיח חוץ עד 10% משטח החזיתות.</p> <p>- יותרו גגות שטוחים ו/או גגות רעפים בשיפוע שבין 30% ל- 50%.</p> <p>- בתחום הערוגה הצמודה למבנה בחזית הצפונית יבוצע פיתוח נופי אינטנסיבי לרבות שתילת שיחים ועצים. הכל לאישור המועצה המקומי וועדת התכנון המקומית.</p> <p>- יתר הוראות הבינוי, פיתוח שטח, מפלסים, גדרות וקירות תמך יהיו על פי המסומן בנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט.</p>
ג	<p><b>תשריט התכנית</b></p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הינו שטח עבור מגורים.</p>

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

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(9) 2	(8) 3	(7) 10.75	(5) 47	(4) 61.73	(3) 293.42	(2) 111.11	(1) 431.49	1197	21	מגורים	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:

ניתן להעביר זכויות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיכך, בתנאי שסה"כ הזכויות אינן חורגות מסה"כ הזכויות המותרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (2) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: לא כולל תוספת עבור שטח ממ"דים לפי דרישות פיקוד העורף..
- (3) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: זכויות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת מתייחסות לכניסה העליונה כפי שמוגדרת בנספח הבינוי.
- (4) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: בנוסף מותר שטח לחניה בקומת מרתף עד 210 מ"ר.
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (6) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (7) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (8) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (9) הערך מתיחס ל מקסימום.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 חניה</b>	
	פתרון החניה יכלול 2 מקומות חניה לכל יחיד. כל חריגה מהוראות אלה תחשב לסטיה ניכרת. החניה תהיה פתוחה, מקורה בקומת עמודים מפולשת או בקומת מרתף חניה. שטח לחניה בקומת מרתף יהיה עד 210 מ"ר לפי טבלה בסעיף 5.
<b>6.2 הוראות פיתוח</b>	
	יותר מדרגות פיתוח במרווחים הצדדיים בסמוך לגבולות המגרש. תותר הצבת מתקנים טכניים ומתקני תשתית במרווחים הקדמי, האחורי והצדדיים כגון ביתני אפשה, צוברי גז וכו'. יש לתאם פרטי פיתוח נופי ושטילה עם הוועדה, לרבות חיפוי אבן על גדרות בגבולות המגרש בצד הפונה אל המגרשים הגובלים. גובה הגדרות בגבול המגרש יהיה כמצוין בנספח הבינוי. הגדרות יצופו באבן טבעית מסותתת.
<b>6.3 ניהול מי נגר</b>	
	יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה של מי נגר וחילחולם בתחומי המגרש לפי תמ"א 34.
<b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b>	
	לתכנית מצורף נספח סקר עצים. בסקר מסומנים העצים המיועדים לכריתה ו/או לשימור. היתר הבניה יכלול נטיעה חלופית של לפחות עץ בוגר אחד מושקה לכל עץ שנכרת.
<b>6.5 סטיה ניכרת</b>	
	מספר יחיד, קווי הבניין, גובה מפלס ה-0.00 יקבעו כולם לפי הוראות התכנית ונספח הבינוי. חריגה מהוראות אלה תחשב לסטיה ניכרת. סטייה של מעל 15 ס"מ בגובה הגג תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.
<b>6.6 פסולת בניין</b>	
	סילוק עודפי עפר ופסולת בניה תהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאתר שפיכה מאושר על ידי הוועדה המקומית.
<b>6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	
	מגישי וזונננית יהיו אחראיים לתיקון נזקים לאורך הגדר בגבול עם שטחים ציבוריים. כמו כן, מגישי התכנית יהיו אחראיים לבקרה הנדסית. תנאי למתן טופס 4 השלמת הליך הרישום לרבות קבלת מספר חלקה סופי בלשכת רישום המקרקעין.
<b>6.8 תשתיות</b>	
	כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. העתקת תשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים הכרוכים בהם תתבצע על חשבון מבצע עבודות או בעלי הזכויות בתא שטח זה.
<b>6.9 כתב שיפוי</b>	
	מגישי התכנית מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל תשלום שתחויב בו הוועדה ויחתמו על כתב שיפוי בנוסח המקובל בוועדה לשם כך.

<b>6.10 היטל השבחה</b>	
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	מיד עם אישור התכנית

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 18 חודש מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: גאולה דוד	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		14,4/16
			חתימה: אילנה צוק

יזם	שם: גאולה דוד	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		
			חתימה: אילנה צוק

עורך התכנית	שם: לארי שטרנשיין	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		
			חתימה: לארי שטרנשיין

**לארי שטרנשיין**  
**אדריכל**  
 רישיון מס' 59288