

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0615559

הרחבת יחידות דיור קיימות ברחוב השחרור 5 מבשרת ציון

ירושלים

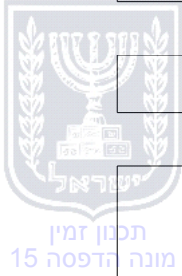
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הרחבת שני יחידות דיור קיימות בבניין מגורים בנה ביתך דו משפחתי קיים בשכונת מעוז ציון ביישוב מבשרת ציון. הבניין בעל שתי קומות מעל למפלס הכניסה ומרתף אחד מתחת למפלס הכניסה. כמו כן מעליו גג שטוח עליו מבוקש, בחלקו, בשני הצדדים, תוספת חלל גג רעפים משופע ממנו גישה מקורה מגרם המדרגות למרפסת גג על יתרת הגג שאינה מקורה בצד המערבי הפונה לרחוב. הרחבת קומת מרתף על ידי הזזת החניה עד לגבול המגרש הגובל עם הרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יחידות דיור קיימות ברחוב השחרור 5 מבשרת ציון

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

152-0615559

מספר התכנית

0.430 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

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

קואורדינאטה X 213394

קואורדינאטה Y 633809

1.5.2 תיאור מקום

חלקה באזור מגורים 5 בשכונת מעוז ציון ביישוב מבשרת ציון על רחוב השחרור. היוצא מרחוב הפלמ"ח. על החלקה יש בניין מגורים בנה ביתך עם שני יחידות דיור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות: מבשרת ציון

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבשרת ציון	השחרור	5	

שכונה מעוז ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30463	לא מוסדר	חלק		53, 58-59, 102

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הל/ 250 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ 250 / ד ממשיכות לחול.	5045	1094	07/01/2002
מי/ 250	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 250 ממשיכות לחול.	2499	6	28/12/1978
מי/ 340 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 340 / א ממשיכות לחול.	2660	73	24/09/1980

הערה לטבלה:

חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתכנית מתאר מקומית הל/מח/250 ד' - תיקון פרק ב סעיף 7 לתכנית מי/250 א בעניין קומה מפולשת

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				אבירם בוטבול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבירם בוטבול		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מנחה		1	27/01/2019	אבירם בוטבול	20: 03 28/01/2019	נספח חישובי שטחים	כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	29/01/2019	אבירם בוטבול	09: 37 30/01/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	31/01/2019	אבירם בוטבול	22: 23 03/02/2019	תשריט מצב מאושר	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מר	פרטי	יעקב חזן			מבשרת ציון	(1)	5			hazan3374@gmail.com
מר	פרטי	שלום מירו			מבשרת ציון	(1)	5	02-5336689		mate@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב השחרור 5 מבשרת ציון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב חזן			מבשרת ציון	(1)	5			hazan3374@gmail.com
פרטי	שלום מירו			מבשרת ציון	(1)	5	02-5336689		mate@land.gov.il

(1) כתובת: רחוב השחרור 5 מבשרת ציון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות ממשלתית	רמי רשות מקרקעי ישראל רשות מקרקעי ישראל		5000101761	ירושלים	(1)	216	02-6549052		mate@land.gov.il
חוכר	מר	יעקב חזן			מבשרת ציון	(2)	5			hazan3374@gmail.com
חוכר	מר	שלום מירו			מבשרת ציון	(2)	5	02-5336689		

(1) כתובת: רחוב יפו 216 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב השחרור 5 מבשרת ציון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבירם בוטבול		אבירם בוטבול אדריכל	ירושלים	רמת בית הכרם		02-6483259		yamits@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	גבארה טאופיק	991		ירושלים	(1)	67	02-5838502		zd5838502@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	דוד עמירם	11286		מבשרת ציון	(2)	10			david.amiram10@gmail.com

(1) כתובת: דרך בית חנינא 67 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב הרמב"ם 10 מבשרת ציון.

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

הרחבת שתי יחידות דיור בנה ביתך קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים א'.
2. קביעת שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה ע"פ סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה בשינוי מ-85.80 מ"ר המותרים ל-86.00 מ"ר.
3. הגדלת השטח העיקרי ב-50 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(16)(2) לחוק התכנון והבניה בשינוי מ-235.95 מ"ר המותרים ל-285.95 מ"ר.
4. קביעת שטח בניה כולל בהיקף 371.95 מ"ר.
5. קביעת קווי בניין הן למפלסים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה: מ"ר זמין מונה הדפסה 15.
6. קביעת שלבים למימוש התכנית.
7. שינוי תכסית המבנה מ-30% ל-40% עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	429	100
סה"כ	429	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	416.89	100
סה"כ	416.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בהתאם להוראות תכנית הל/250/ד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט מספר הקומות וקווי הבניין המירביים.
ב	סטיה ניכרת גובה הבניין המירבי כמצויין בנספח הינוי מספר 1, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ג	קווי בנין סימון מהתשריט: קו בנין תחת/ תת קרקעי תותר בניה במפלסים מעל לכניסה הקובעת בתחום קווי הבניין בקו נקודה בצבע אדום בתשריט. תותר בניה במפלס מתחת לכניסה הקובעת בתחום קווי הבניין בשני קווים נקודה בצבע אדום בתשריט.
ד	זכויות בניה מאושרות יתווספו זכויות בניה נוספות בהתאם לסעיף 4, תקנה ז' בתקנות חוק התכנון והבניה בנוגע לבליטות ועובי קירות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי
4.5	(1)	(1)	1	3	9	2	40	86.5	371.95	86	29.75		256.2	429	1	1	מגורים א'



מונה הדפסה 15



מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	1	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למופיע בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה (גי) לתקנות חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) תשי"ל 1970.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 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

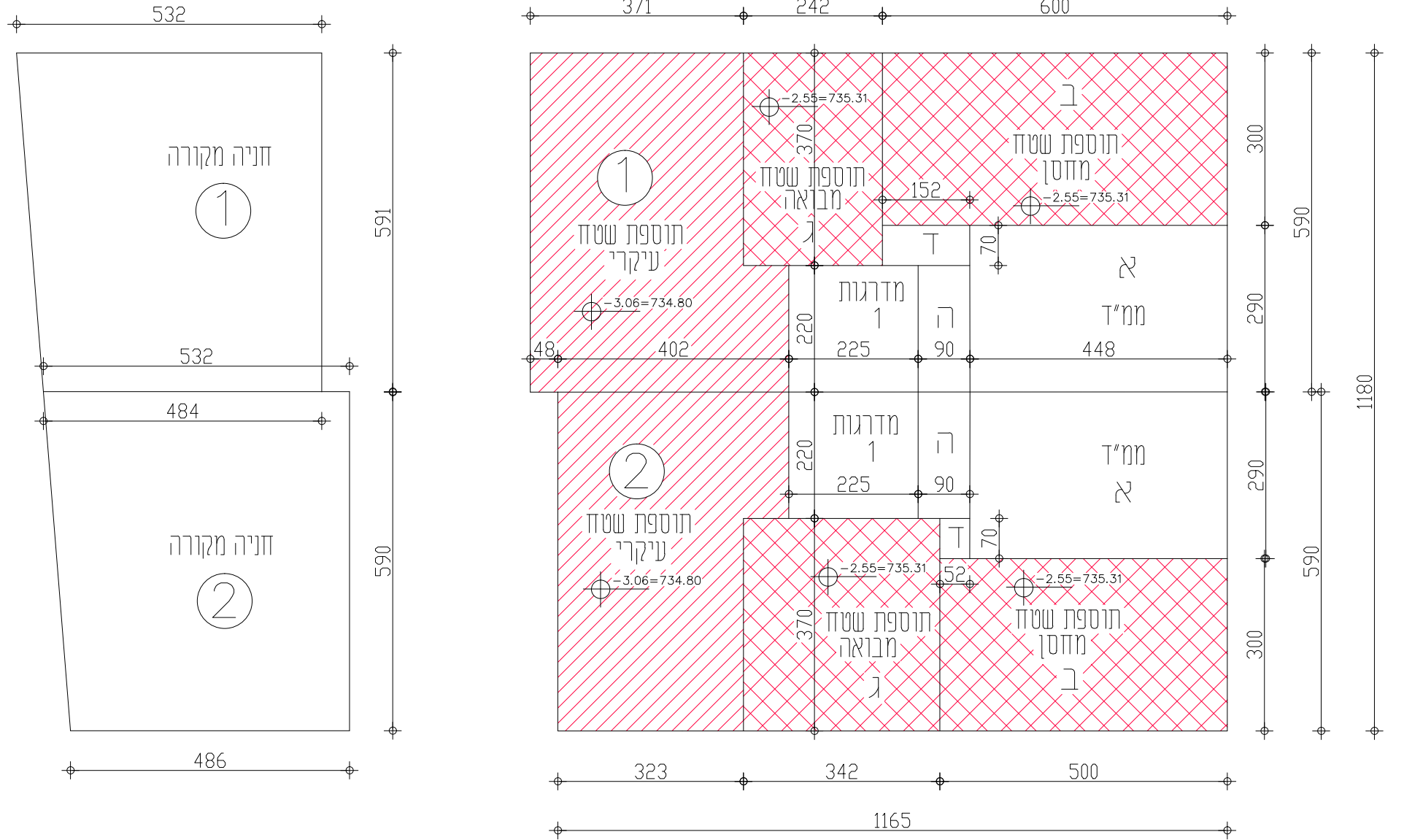
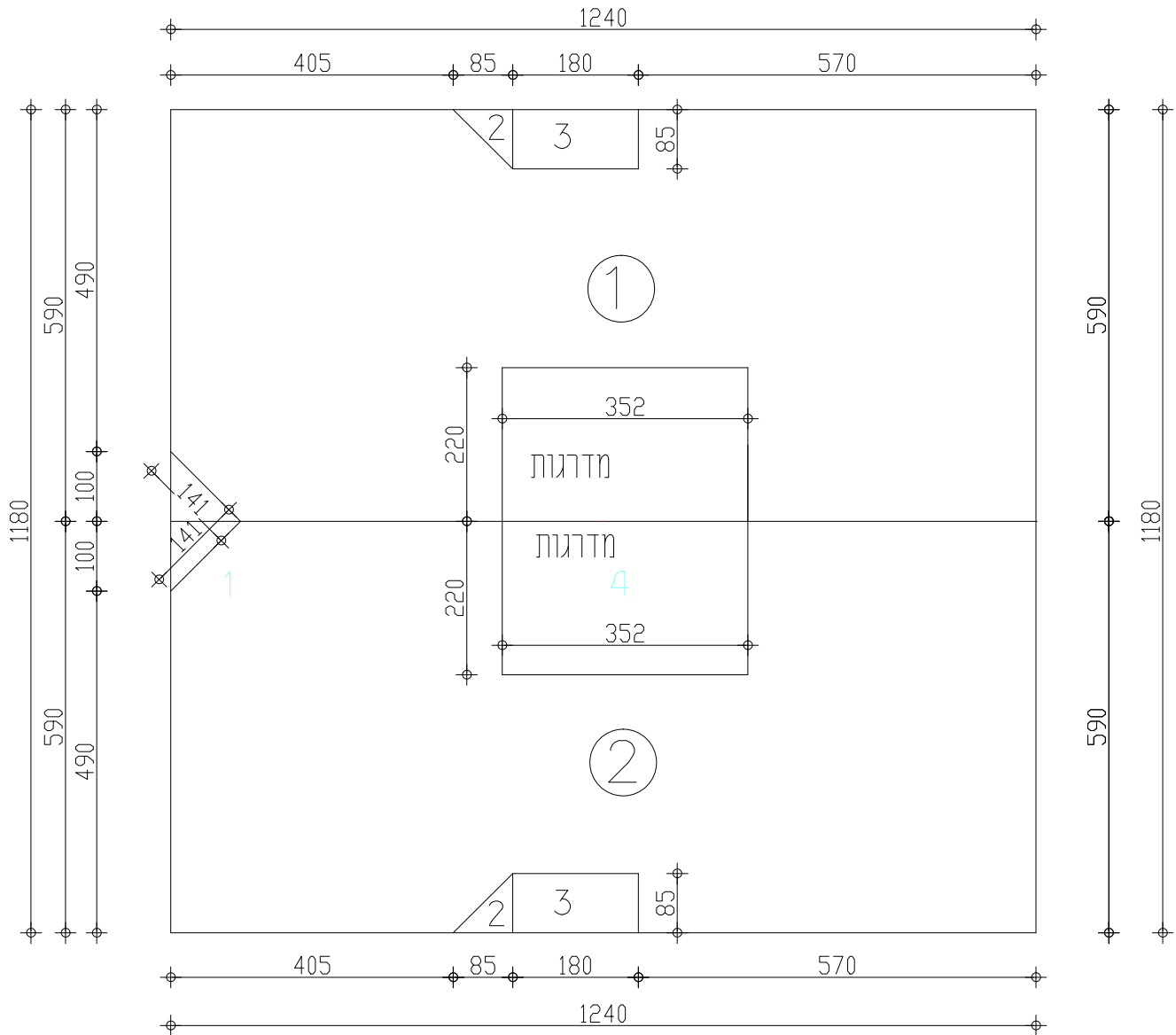
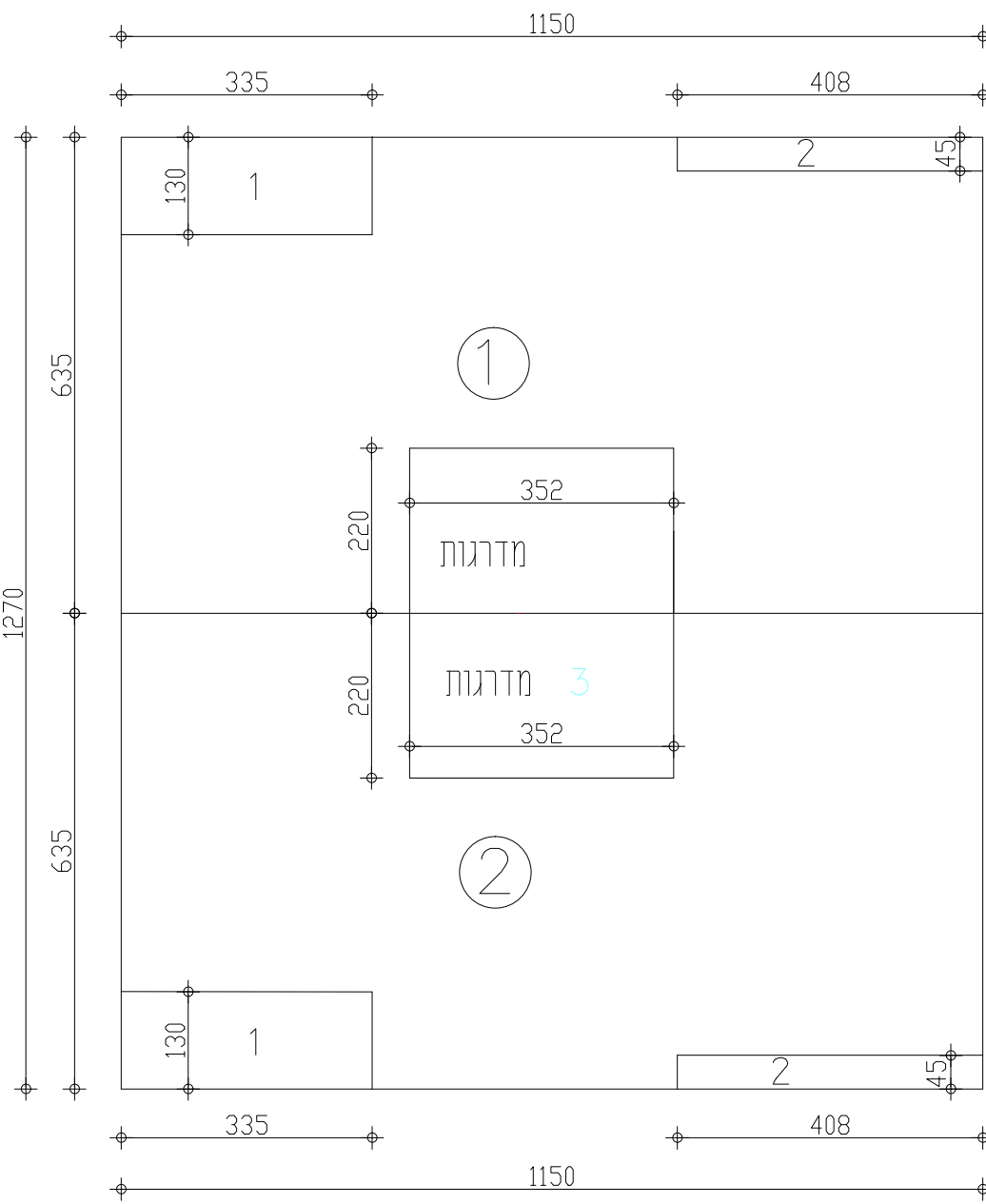
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית יהיה עד 10 שנים מיום אישור התכנית ויעשה בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית



חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 תכנית מפורטת	
מס' 152-0615559	
הרחבת יחידות דיור קיימות ברחוב השחרור 5 מבשרת ציון	
נספח חישובי שטחים גליון 1 מתוך 1	
מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	הראל
רשות מקומית	מבשרת ציון
ישוב	מבשרת ציון
תאריך	27/1/19
שם התרשים	קנ"מ
שם תרשים 1	1:100
תרשים נוסף	-
תרשים נוסף	-
שמות ודחיתות:	
עורך הנספח	שם: אבירם בוטבול אדריכל תאגיד: דוד עמירם אדריכלות ותכנון
	שם: - תאריך: -
גורם מאשר	שם: - תאריך: -
	שם: - תאריך: -
מקרא: שטח עיקרי מבוקש שטח שירות מבוקש	

חישוב שטח קומת מרתף -2.55 ק.מ. 1:100		בית מס' 1	
מספר זיהוי	תיאור	צורה	חישוב
אזורי פלוס	מיסגרת	מלבן	5.90 x 12.13
שטחי שירות -2.55	ממ"ד	מלבן	4.48 x 2.90
מחסן	מלבן	מלבן	6.00 x 3.00
מבואות	מלבן	מלבן	3.70 x 2.42
	מלבן	מלבן	0.70 x 1.52
	מלבן	מלבן	2.20 x 0.90
מדרגות	1	מלבן	2.20 x 2.25
זיכוי ממ"ד			
בליטות			
סיה נטו 16.42		סיה נטו 16.42	
חישוב שטח קומת מרתף -2.55 ק.מ. 1:100		בית מס' 2	
מספר זיהוי	תיאור	צורה	חישוב
אזורי פלוס	מיסגרת	מלבן	5.90 x 11.65
שטחי שירות -2.55	ממ"ד	מלבן	4.48 x 2.90
מחסן	מלבן	מלבן	5.00 x 3.00
מבואות	מלבן	מלבן	3.70 x 3.42
	מלבן	מלבן	0.35 x 0.52
	מלבן	מלבן	2.20 x 0.90
מדרגות	1	מלבן	2.20 x 2.25
זיכוי ממ"ד			
בליטות			
סיה נטו 13.57		סיה נטו 13.57	



חישוב שטח קומת כניסה +0.06 ק.מ. 1:100		בית מס' 1	
מספר זיהוי	תיאור	צורה	חישוב
אזורי פלוס	מיסגרת	מלבן	8.15 x 3.70
אזורי מינוס	מלבן	מלבן	2.96 x 3.70
	מלבן	מלבן	2.30 x 3.52
סיה נטו 11.20		סיה נטו 11.20	

חישוב שטח קומת חדרים +3.06 ק.מ. 1:100		בית מס' 1	
מספר זיהוי	תיאור	צורה	חישוב
אזורי פלוס	מיסגרת	מלבן	11.50 x 6.35
אזורי מינוס	מלבן	מלבן	1.30 x 3.35
	מלבן	מלבן	4.08 x 0.45
	מלבן	מלבן	2.20 x 3.52
סיה נטו 56.68		סיה נטו 56.68	

חישוב שטח קומת כניסה +0.00 ק.מ. 1:100		בית מס' 1	
מספר זיהוי	תיאור	צורה	חישוב
אזורי פלוס	מיסגרת	מלבן	5.90 x 12.40
אזורי מינוס	מלבן	מלבן	1.00 x 1.42 x 0.5
	מלבן	מלבן	0.85 x 0.85 x 0.5
	מלבן	מלבן	0.85 x 1.80
	מלבן	מלבן	2.20 x 3.52
סיה נטו 60.10		סיה נטו 60.10	

שטח עיקרי		שטח שירות		סה"כ	
קומה \מפלס	נשטח מאונשר	נשטח מבוקש	נשטח להכשרה	סה"כ	סה"כ
מרתף -2.55 -3.06	2.39 מ"ר	-	27.60 מ"ר	29.99 מ"ר	115.99 מ"ר
כניסה ±0.00	120.20 מ"ר	-	-	120.20 מ"ר	120.20 מ"ר
ראשונה +3.06	113.36 מ"ר	-	-	113.36 מ"ר	113.36 מ"ר
עלית גג +6.15	-	-	-	22.40 מ"ר	22.40 מ"ר
סה"כ	235.95 מ"ר	22.40 מ"ר	27.60 מ"ר	285.95 מ"ר	371.95 מ"ר