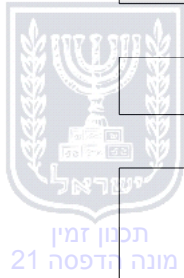


הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0558536

הרחבת יח"ד קיימות ברחוב מבוא תדהר 8, מבשרת ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' מבוא תדהר מס' 8 - בשכונת מבשרת ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 3 קומות בסה"כ 4 יח"ד.
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות ותוספת 1 קומה.
רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5" בתכנית מ/ 274ב'.
 2. הבניין נבנה עפ"י היתר מס' 2008/0047.
פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
 1. התוספות המבוקשות בנויות בפועל.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא בעל הזכויות היחיד.
 2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד קיימות ברחוב מבוא תדהר 8, מבשרת ירושלים

מספר התכנית 152-0558536

1.2 שטח התכנית 0.506 דונם

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) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5

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

הראל	מרחב תכנון מקומי
215470	קואורדינאטה X
634359	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מבוא תדהר 8, מבשרת ציון

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	מבוא תדהר	מבשרת ציון

שכונה מבשרת ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30480	מוסדר	חלק		19

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/274 ב	57

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית הל/ 250 / ד. הוראות תכנית הל/ 250 / ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הל/ 250 / ד
28/12/1978	618	2499	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מי/ 274/ב, הוראות תוכנית מי/ 274 / ב חלות על תוכנית זו.	כפיפות	מי/ 274 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 35 03/03/2019	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	03/03/2019	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא		20: 34 03/03/2019	אבי חמרה	03/03/2019			מחייב	חניה
לא		07: 53 01/05/2018	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	01/05/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	מימון ממן			ירושלים	השופט בנימין	6	057-7665663		maman- m@orange. net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מימון ממן			ירושלים	השופט בנימין	6	057-7665663		maman- m@orange.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9533333		
חוכר		ליאת בן דוד אוחיון			מבשרת ציון	מבוא תדהר	8			
חוכר		רוית גלרנטר			מבשרת ציון	מבוא תדהר	8			
חוכר		מימון ממן			ירושלים	השופט בנימין	6	057-7665663		maman- m@orange.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71			amos@gidro narc.com
	יועץ תחבורה	אבי חמרה	1234		נצרת	(1)		04-8244132		office.yteng @gmail.com
	הנדסאי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ה38483	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto. net.il
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6297470	08-9397990	mshv@012.n et.il

(1) כתובת: ת.ד. 8810 נצרת 16482.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 יח"ד בבניין מגורים קיים ברח' מבוא תדהר 8 מבשרת ציון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעודי הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת כמפורט להלן :

שינוי שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.

ב. קביעת הוראות בינוי הבאים בשטח :

קביעת הוראות בינוי להרחבת יחידות דיור קיימות בכל קומות הבניין.

ג. קביעת קווי בניין לבנייה, מ-5 מ' אחורי וקדמי ו-3.5 מ' צידי, ל-3.8 מ' אחורי, טווח בין 4.6 מ' לבין 5.5 מ' קדמי,

טווח בין 2.5 מ' לבין 2.9 מ' צידי-שמאלי וטווח בין 4 מ' לבין 4.7 מ' צידי-ימני בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

ד. הגדלת שטחי הבניה עיקריים בשטח מ-55% (286 מ"ר) ל-75% (390 מ"ר) בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התכנון והבניה.

ה. תוספת שטחי שרות במפלסים מתחת לקרקע ב-520 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.

ו. הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-4 בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

ז. שינוי תכסית מבנה מ-30% ל-33.6% בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

ח. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.

ט. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

י. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1

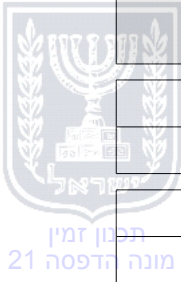
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	506	100
סה"כ	506	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	506.28	100
סה"כ	506.28	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בכל חזיתות הבנין הקיימות לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי. (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבית, מס' קומות מירבית, שטחי בנייה מירביים, קווי בנין מירביים.</p> <p>ג. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p>
ב	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבית ומספר קומות המירבית כמצוין בנספח מס' 1 הינם חייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. לא תותר הקמת מתקנים סניטריים במחסנים, כל התקנות מתקן סניטרי במחסן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. תוכנית החניה הינה מחייבת ולא תותר כל שינוי ממנו, כל שינוי יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה</p>

4.1	מגורים ב'
	להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבוננו.
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט 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 חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמוך פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית 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), צנורות ביוב ומיסרשיים וכיצא 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 יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי</p>



4.1	מגורים ב'
	המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).
יא	תנאים למתן תעודת גמר תנאי למתן טופס 4 למגורים הינו ביצוע החניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה 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 לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	12	4	41	(1) 211	1068.2	624	133	54.2	257	506	8	1	מגורים ב' מגורים

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:

קו בניין 0 צדדי וקדמי להקמת מכפיל חניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) התכנית מבקשת לממש זכויות המהווים כמות יותר קטנה מהזכויות האפשריות לפי מדיניות התכנון.

שטחים המוצעים למימוש בפועל:

שטח עיקרי: 389.18 מ"ר

שטח שרות: 185.54 מ"ר

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת המוצע להריסה	תותר בניה בשלבים רק לאחר הריסת המוצע להריסה בתוכנית זו.
2	תותר בנייה בשלבים	הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21