

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0633701

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש 48 ב גוש 30367



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

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

מטרת התוכנית, ללשנות את זכויות הבניה במגרש 48 ב, בגוש 30367 : הגדלת שטח עיקרי, הגדלת מספר קומות, הגדלת גובה בניין.

קו הבניין והחניה בחלקה, כפופים לתוכנית הל מק 664.

בחלקה 48 הוכן תצ"ר מס 2014/2015.

על המגרש בנוי בניין בן 4 יח"ד, שאנו מתכננים להוציא לו היתר בניה, לאחר אישור תוכנית זו.

הקו הכחול של התוכנית מקיף את מגרש 48 א ומגרש 48 ב, כדי לכלול את כל החניות שצמודות למגרש 48. יחד עם זאת, הבקשה להגדלת זכויות בניה, וכל יתר פרטי התוכנית, מתייחסים רק למגרש 48.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש 48 ב גוש
30367

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
152-0633701

שטח התכנית
0.516 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4א

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 |
| 214350 | קואורדינאטה X |
| 633250 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

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 |
|-------|----------|------|------------|
| | 35 | הגפן | מבשרת ציון |

שכונה א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30367 | לא מוסדר | חלק | | 47-48, 165 |

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 מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| 1 | הל/ מק/ 664 |
| 2 | מי/ 360 ד |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 | תוכנית זו משנה את ההוראות הנוגעות לאחוזי בניה, גובה בניין ומספר קומות בבניין. | פירוט | הל/ 250 / ד |
| 04/11/2012 | 756 | 6492 | תכנית זו כפופה להוראות קו בניין, חניה ותכסית של תוכנית הל מק 664. | פירוט | הל/ מק/ 664 |
| 28/12/1978 | 6 | 2499 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 250. הוראות תכנית מי/ 250 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מי/ 250 |
| 25/07/1985 | 2965 | 3230 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 360 / ד. הוראות תכנית מי/ 360 / ד תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מי/ 360 / ד |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | עובדיה שמואל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | עובדיה שמואל | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי המייצג את המבנה הקיים עם הקומה הנוספת. | 14: 57 16/05/2019 | עובדיה שמואל | 16/05/2019 | 1 | | רקע | בינוי |
| כן | נספח חניה מאושר על פי תוכנית הל/מק 664 | 13: 58 16/05/2019 | עובדיה שמואל | 16/05/2019 | 1 | | מחייב | חניה |
| לא | מאושר | 15: 01 08/04/2018 | עובדיה שמואל | 08/04/2018 | 1 | 1: 250 | מחייב | 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

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 | אברהם יונה | ל"ר | ל"ר | מבשרת ציון | (1) | 35 | 02-5342166 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הגפן 35 מבשרת ציון.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|------------|---------------|----------|---------------|------|-----|------------|-----|-------|
| חוכר | | אברהם יונה | | | מבשרת ציון | (1) | 35 | 02-5342166 | | |

(1) כתובת: רחוב הגפן 35 מבשרת ציון.

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 | עובדיה שמואל | 101266 | | מבשרת ציון | (1) | 13 | 02-5345096 | 02-5345096 | dizash23@g mail.com |
| מודד מוסמך | מודד | תאופיק גברה | 991 | | טייבה | (2) | | 02-2347685 | 02-2347686 | zd5838502@g mail.com |

(1) כתובת: האפרסק 13 מבשרת ציון.

(2) כתובת: טייבה ת.ד. 1768 מיקוד 4040000.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 לתוספת זכויות בניה בחלקה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח עיקרי ב- 103.2 מ"ר (20% מגודל המגרש) מ- 283.8 מ"ר ל-387 מ"ר, לפי סעיף 62 א (א) (16) (א)) (1 לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת קומה אחת מ-3 קומות ל-4 קומות, ושינוי גובה בהתאם (מ 9.65 מטר ל 12.5 מטר), על פי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים א' | 2, 1 |
| דרך מאושרת | 3 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|------------|----------------|
| זיקת הנאה | מגורים א' | 2, 1 |
| להריסה | דרך מאושרת | 3 |
| להריסה | מגורים א' | 1 |
| קו בנין עילי | מגורים א' | 1 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים א' | 1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|----------|--------|
| דרך | 13.51 | 1.11 |
| מגורים א' | 1,202 | 98.89 |
| סה"כ | 1,215.51 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 13.51 | 1.11 |
| מגורים א' | 1,207.89 | 98.89 |
| סה"כ | 1,221.4 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים בהתאם לתוכניות מאושרות מי/250 ו-הל/250/ד"ד. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | אדריכלות |
| | 1. הוראות הנוגעות לעיצוב אדריכלי ופיתוח השטח יהיו בהתאם להוראות תוכנית מי 250 והל/250 ד 2. גובה מקסימלי לקומה יהיה 3.125 מטר מרצפת קומה לרצפת קומה שמעליה. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרך מאושרת בהתאם לתוכנית מאושרת מי/250. |
| 4.2.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) תוספת | | | 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 | | |
|------|---------------------|-------------|------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-------------------|----------------|--------------------|-------|-----------------|--------------|---------|-------|-----------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | | שרות | עיקרי |
| (5) | (5) | (5) | (5) | (4) 4 | (3) 12.5 | 4 | (2) 40 | 95 | 490.2 | | | 103.2 | 387 | (1) 516 | בניין | 1 | מגורים א' | 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) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (3) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (4) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (5) הערך מתייחס למטר, הערה: כמצויין בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 קווי בנין</p> <p>1. קוי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום. 2. קו בניין באזור החניה יהיה קו בניין עילי.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 חניה</p> <p>1. לא תתאפשר בניה בשטח המיועד לחניה.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת ועודפי בניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>תמ"א 4/ב/34: ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. 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. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח 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).</p> | <p>6.7</p> |



| | |
|------------|---|
| 6.7 | חיזוק מבנים, תמא/ 38 |
| | 2.היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה. |

| | |
|------------|--|
| 6.8 | סטיה ניכרת |
| | 1. כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. כל שינוי בקווי בנין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 3. כל תוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 4. כל תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 5. הוראות הנוגעות לחניה יהוו סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. |

| | |
|------------|--|
| 6.9 | זיקת הנאה |
| | א.השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה ישמש למעבר כלי רכב לחניה של מגרשים 48 א ו-48 ב. |

| | |
|-------------|--|
| 6.10 | כתב שיפוי |
| | יוזמי ומגישי התוכנית ישפו את הוועדה המקומית עבור כל תביעה בגין תוכנית זו ולצורך כך יגישו כתב שיפוי לשביעות רצון היועץ המשפטי לוועדה. |

| | |
|-------------|---|
| 6.11 | 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. |

| | |
|-------------|--|
| 6.12 | הריסות ופינויים |
| | מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. |

| | |
|-------------|--|
| 6.13 | זכויות בניה מאושרות |
| | יותר ניצול השטחים העיקריים ושטחי השירות, תוך חלוקה בכל הקומות, וכן בתוך חלל הגג, בהתאם לתוכנית הל 250 ד. |

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------------------------------|--|
| 1 | הגשת בקשה להיתר למימוש זכויות מגורים | מתן היתר בניה להקמת החניה על פי תוכנית זו. |
| 2 | אישור לתחילת עבודות למגורים | השלמת החניה על פי היתר הבניה. |

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

