

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 152-0618280**

**תוספת בנייה למבנה ברחוב האלה 12, מבשרת ציון**

**ירושלים**

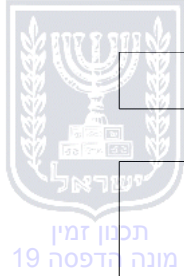
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי הרצל**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/02/2019

להפקיד את התכנית

09/01/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בשטח התכנית קיים בית פרטי בן 2 קומות מעל קומת מרתף .

התכנית מציעה הכשרת בינוי שנבנה ללא היתר בקומת הקרקע ובקומה העליונה וכן תוספת בנייה מוצעת בקומה העליונה. כמו-כן התכנית מציעה שטחים שנבנו ללא היתר בקומת המרתף לאטימה עד מתן היתר.

החלו הליכי אכיפה.

היתר בנייה 2008/0062 קיים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בנייה למבנה ברחוב האלה 12, מבשרת ציון
		מספר התכנית	152-0618280
1.2	שטח התכנית		0.701 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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	215159
קואורדינאטה Y	634719

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבשרת ציון	האלה	12	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30478	מוסדר	חלק	16	

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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/ 326 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ 326 / א ממשיכות לחול.	5432	3987	31/08/2005
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/ 320	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 320 ממשיכות לחול.	2419		09/03/1978
152-0406082	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0406082. הוראות תכנית 152-0406082 תחולנה על תכנית זו.	8074	6139	10/01/2019



**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				עודד קאסוטו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עודד קאסוטו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		13/09/2019	עודד קאסוטו	09: 38 13/09/2019	מחייב לעניין קווי בניין, מס' יח"ד, הריסה ואטימה וגובה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/09/2019	עודד קאסוטו	09: 39 13/09/2019		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
	פרטי	יוסף פרלמן			מבשרת ציון	האלה (1)	12	02-8080940		jer.heter@gmail.com
	פרטי	רות פרלמן			מבשרת ציון	האלה (2)	12	02-8080940		jer.heter@gmail.com

### הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מס' דרכון אנגלי 460578264.

(2) הערה: מס' דרכון אנגלי 304927451.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עודד קאסוטו		קאסוטו אדריכלות	ירושלים	יפו	97	077-4812477		cassuto1@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שוורץ מיכאל	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	mshv@mshv.net

## 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

הכשרת עבירות בנייה ותוספת בנייה בבית מגורים קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים 1 למגורים א'.
2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 3 קומות (2 קומות מעל קומת מרתף).
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	1	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים א'	1	מבנה להריסה
מגורים א'	1	מבנה להריסה 2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	700.85	100
סה"כ	700.85	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	700.85	100
סה"כ	700.85	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ב. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ג. יש להקים גדרות בגבול המגרש עם מקרקעין ציבוריים.</p> <p>ד. גובה גדרות בגבול המגרש לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס השטח הציבורי ויחופו באבן טבעית.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין במסמכי התכנית הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. מס' הקומות יהיה בהתאם לנספח הבינוי וכל הוספת קומה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ד. הקמת גדרות בגבול המגרש הפונה לקרקע ציבורית הינה הוראה מחייבת, אי-קיום הוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול של האבן בבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1.</p> <p>2. תיאום 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>3. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוח בדבר ביצוע בפועל של האטימה וההריסה המסומנים במסמכי התכנית.</p>
ה	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83'ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p>

4.1

מגורים א'

ב.העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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									
							צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					עיקרי	שרות	עיקרי
אחורית מונה	(2)	(2)	1	2	7.85 (1)	1	27	59	413	5	75	9	324	701	1	1	מגורים	א' מגורים



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום גג רעפים.

(2) כפי שמשומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
לא יוצא היתר לבניה קודם ששולם היטל השבחה 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	א. פינוי/ הריסה כל האלמנטים הבנויים הפולשים לשטח הציבורי. ב. אישור פיקוח על הבנייה לקיום האטימה המסומנת בנספח הבינוי.	תנאי להיתר בנייה.
2	בנייה תתבצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.