

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0800144

בניה חדשה למגורים ברח' הפלמ"ח 148 מבשרת ציון



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

מספר פנימי - הל/מק/952
התכנית עוסקת בתכנון בנין מגורים חדש הכולל 5 יח' דיור, מניין הקומות מרתף חניה תת קרקעי + 4 קומות מעל הקרקע.
כמו כן מבוקש להרוס את הבינוי הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניה חדשה למגורים ברח' הפלמ"ח 148 מבשרת ציון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

152-0800144 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.708 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

הראל	מרחב תכנון מקומי
213252	קואורדינאטה X
633307	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח הפלמ"ח 148, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבשרת ציון	הפלמ"ח	148	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30464	מוסדר	חלק		106

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
מי/340 ד	106

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 250 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 250 / א ממשיכות לחול.	2833	2437	08/07/1982
מי/ 340 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 340 / ד ממשיכות לחול.	2660	73	24/09/1982
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
152-0406082	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית כוללת מבשרת ציון	8074	6139	10/01/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירם בוטבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם בוטבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 19 19/08/2020	אבירם בוטבול	20/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 51 06/08/2020	עומר גיבר	01/07/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 03 20/07/2020	מיכאל מיכאל	20/07/2020	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

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	אלדד חיימי			אורה	אלה	15			eldadhaimi7@gmail.com
	פרטי	משה כהן			ירושלים	המעין	12			mmoshico@walla.com
	פרטי	ניר כהן			ירושלים	פרחי חן	14			ncohen@kppslaw.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלדד חיימי			אורה	אלה	15			eldadhaimi7@gmail.com
פרטי	משה כהן			ירושלים	המעין	12			mmoshico@walla.com
פרטי	ניר כהן			ירושלים	פרחי חן	14			ncohen@kppslaw.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אלדד חיימי			אורה	אלה	15			eldadhaimi7@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		משה כהן			ירושלים	המעיין	12			mmoshico@walla.com
חוכר		ניר כהן			ירושלים	פרחי חן	14			ncohen@kppslaw.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבירם בוטבול	109290		ירושלים	קול משה	74			avirambotbol@gmail.com
	מתכנן	מיכאל מיכאל		מיכאל מיכאל	מבשרת ציון	הכרמים	82	02-5799507		michael.m6@gmail.com
	יועץ תחבורה	עומר ג'בר	113094	ג'בר עומר	אבו גוש	הוואדי	83	02-6630331	02-6630331	jaberomar.eng@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

קביעת מסגרת תכנונית חדשה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תוספת שטחים בשיעור של 20% מגודל המגרש בהתאם לסעיף 62א(א)16(א)1 לחוק התכנון והבניה.

2. קביעת תוספת שטחי שרות בתת הקרקע בהתאם לסעיף 62א(א)15 לחוק התכנון והבניה.

3. קביעת תוספת שטחי שרות למיגון בהתאם לסעיפים 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה ו-151(ג) לחוק התגוננות אזרחית.

4. תוספת יח' דיור 1 למותר (סה"כ 5 יחידות דיור) בהתאם לסעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה.

5. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח בהתאם לסעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.

6. תוספת 2 קומות למותר (סה"כ 4 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע) ושינוי גובה מ-9 מ' ל-13.7 מ'.

7. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.

7. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה:

אחורי: מ-5 מ' ל-3 מ'

צידי ימני: מ-3.5 מ' ל-2.7 מ'

צידי שמאלי: מ-3.5 מ' ל-3 מ'

8. הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב המוצע בהתאם לסעיף 62א(א)19 לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

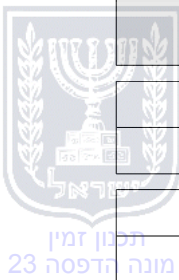
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	708	100
סה"כ	708	100

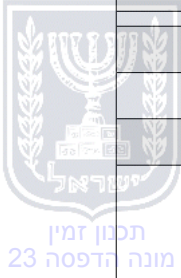
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	703.19	100
סה"כ	703.19	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ב' לפי נוהל מבא"ת
4.1.2	הוראות
א	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הריסת הבניה הקיימת בקיר המשותף: בקשה להיתר בניה תכלול פרוט מדיוק של שלבי ההריסה. מבקש ההיתר יגיש לוועדה המקומית, תכנית הריסה מפורטת עם הנחיות לאופן ולשלבי ההריסה תוך נקיטת אמצעי זהירות הנדרשים בכדי לא לפגוע בבניה הקיימת במגרש הגובל. תנאי לתעודת גמר יהיה איטום וחיפוי קיר בחומרי איטום על פי תקן הישראלי. חומרי חיפוי הקיר יקבע ע"י הוועדה במסגרת בקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות בינוי: א. קו בניין - תותר חריגה מקווי הבניין המתורים (ראה הערות לטבלה מס' 5) על מנת לאפשר גישה בין קומת המרתף לקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי. ב. תתאפשר גישה למגרש מרחוב הדרומי הגובל. ג. קומתו האחרונה של הבניין תהייה בנסיגה של לפחות 1.2 מ' הן בחזית הצפונית-קדמית והן בחזית הדרומית אחורית.</p> <p>2. פיתוח בחזית קדמית לרח' הפלמ"ח: א. אורך החזית 12.6 מ' - בחזית זו תשולב כניסה לרמפה המובילה לחניון, שער כניסה להולכי רגל וגומחת אשפה. בשאר השטח הנותר, תוקם ערוגת גינון בעומק מילוי מלא ויינטעו 3 עצים בוגרים לכל הפחות. ב. בסמוך לדופן בנין שכן בקו "0", יינטעו 3 עצים בוגרים נוספים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניין יחופה באבן בשורות אופקיות בגוון בהיר לבחירת היזם. 2. יותר שילוב של חומרי גמר נוספים, כגון: טיח, עץ, מתכת ועוד, להדגשת אלמנטים עיצוביים. 3. יותר שילוב מצללות כהגדרתן מחומרים קלים בגוונים לבחירת היזם.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>גג המבנה יהיה שטוח ויוצבו עליו מערכות הטכניות. יוקמו אלמנטים מחומרים קלים להסתרת מערכות טכניות על גג העליון בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מחזית הבניין.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
12	5	(6) 3	(5) 3	(4) 2.7	1	4	(3) 13.9	5	(2) 60	600		(1) 170	531	708	1	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת 26.5 מ"ר שטחי שרות בתנאי התאמת נגישות בהתאם לחוק שיוון זכויות לאנשים עם מוגבלות. תותר תוספת שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת עבור ממ"דים לפי דרישות פקע"ר..
- (2) תכסית תת קרקעית בקומת מרתף חניה ומחסנים עד 85%, בתנאי לעמידה בסעיף 6.1 לעניין ניהול מי נגר..
- (3) תותר הגבהת הבנין עד 14.3 מ' לטובת הגבהת פיר מעלית ומדרגות משותפות וכן לטובת הקמת מסתור קל למערכות.
- (4) תותר בניה מעבר לקו הבניין המותר, להקמת חדר מדרגות מקורה, ירידה למרתף, מעלית וכן בליטות בבינוי. בהתאם למסומן בנספח הבינוי..
- (5) תותר הקמת ממ"דים עד מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש בהתאם למסומן בנספח הבינוי..
- (6) תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד מרחק של 1.4 מ' בהתאם למסומן בנספח הבינוי, וקו בנין תת קרקעי עד קו "0".

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	יחולו הוראות תמ"א 4/ב/34 ויסומנו בהיתר הבנייה השטחים המיועדים לחלחול מי נגר

6.2	סטייה ניכרת
	<p>1. גובה מבנה עד 13.9 מ' ממפלס הכניסה הקובע וכן הבלטה נקודתית לטובת חדר מדרגות ומעלית עד גובה 14.3 מ' - סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>2. שטח תכסית מרתף חניה עד 85% בהתאם למתאפשר לפי סעיף 6.1 למסמך זה - סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p>

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר:</p> <p>הגשת תכנית הריסות מפורטת הכוללת הוראות ביצוע הריסה, לרבות ניתוק קיר הבניין המיועד להריסה מהבניה הקיימת במגרש שכן לפי המסומן, תוך הבטחת יציבות מבנה שכן קיים. תכנית זו תיערך ע"י מהנדס מוסמך.</p>

6.4	חניה
	<p>פתרון החניה יתאפשר במרתף על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה. יותרו חניות לא מקורות במפלס הפיתוח, ככל ולא יהיה ניתן יהיה למקם את כל החניות הנדרשות במרתף על פי התקן. פתרון החניה יעשה בכפוף לאישור מחלקת ההנדסה במועצה המקומית מבשרת ציון.</p>

7. ביצוע התכנית

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לקבלת צו תחילת עבודות - מסירת הודעה לבעלי העניין במגרש 105א' על מועד תחילת העבודות לעניין ביצוע ניתוק הבניין המשותף.	
2	ביצוע עבודות הריסה - כלל העבודות האלו יבוצעו בפיקוח מהנדס מוסמך תוך הבטחת יציבות מבנה השכן הסמוך במגרש 105א'	
3	ביצוע עבודות בניה - באישור מחלקת הפיקוח על הבנייה של הוועדה המקומית "הראל"	

7.2 מימוש התכנית