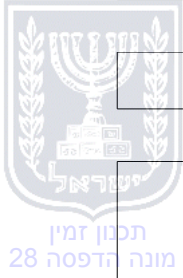


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0770289

תוספת זכויות לבית קיים-מגרש 43 בהרחבה במסילת ציון



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש 43 בהרחבה במסילת ציון קיים בהיתר מס' 22/60 בית צמוד קרקע בעל מפלס אחד בקומת הכניסה וקומת מרתף. במגרש ישנו בקומת המרתף מבנה מבניה קלה הבולט מקווי בנין. תכנית זו באה לסמן להריסה את התוספת הבולטת ולהוסיף זכויות בניה על פי סעיף 62 א (17) (ב) וסעיף 62 א (15) אשר יוכלו לממשם בהיתר עתידי במגבלות קווי הבניין והקומות הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות לבית קיים-מגרש 43 בהרחבה במסילת ציון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

151-0770289 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.607 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (15), א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

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

| | |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | מטה יהודה |
| קואורדינאטה X | 200919 |
| קואורדינאטה Y | 634029 |

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת ברחוב הר יעלה מגרש 43 במסילת ציון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: מסלת ציון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-----------|---------|----------|-------|
| מסלת ציון | הר יעלה | 143 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 29647 | מוסדר | חלק | 66 | |

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 27/12/2018 | 4635 | 8054 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 151-0387068 |
| 30/12/1993 | 1441 | 4180 | תכנית זו מחליפה את כל ההוראות מתכנית מי/במ/ 511 א. | שינוי | מי/במ/ 511 א |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | רוית גלרנטר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | רוית גלרנטר | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 10: 36 13/10/2020 | רוית גלרנטר | 13/10/2020 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 12: 18 03/09/2020 | רוית גלרנטר | 05/08/2020 | 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 | יוסי קאסטרו | | | מסלת ציון | הר יעלה | 143 | 050-6775817 | | cashome1@gmail.com |
| | פרטי | הדר קסטרו | | | מסלת ציון | הר יעלה | | 050-6230544 | | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|-------|----|---------------|----------------------|---------|------|-----|-------------|-----|-------|
| אחר | | | | מנהל מקרקעי ישראל | ירושלים | יפו | | 000-0000000 | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|---------------|-----------|-----|-------|-----|--------------------|
| הנדסאי | עורך ראשי | רוית גלרנטר | 25887 | | מבשרת ציון | מבוא תדהר | 8 | | | ravitgel@gmail.com |
| | מודד | יזיד בדיר | 1389 | | כפר קאסם | (1) | | | | |

(1) כתובת : מיקוד 48810.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

תוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי עד 7% משטח המגרש .
2. תוספת שטחי שירות עד 40 מ"ר בקומת המרתף.
3. קביעת קווי בנין ושינוי בקו בנין אחורי כמסומן בתשריט.
3. הריסת מבנה מבניה קלה הבולט מקו הבנין .
4. שינוי בהוראות הבינוי וקביעת תנאים להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 |
| מבנה להריסה 2 | מגורים א' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 607 | 100 |
| סה"כ | 607 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 605.77 | 100 |
| סה"כ | 605.77 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1. מגורים</p> <p>2. שימושים תומכי תיירות: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח אזור מגורים א':</p> <p>הוראות הבינוי יהיו עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת ובנוסף:</p> <p>א. תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש</p> <p>ב. שטחי הבניה העיקריים ע"פ תכנית קיימת הינם 200 מ"ר לכל יחידת דיור + 42 מ"ר המוצעים בתכנית זו. סה"כ 242 מ"ר.</p> <p>שטחי שירות הנוספים בתכנית זו הינם עד 40 מ"ר בקומת המרתף.</p> <p>ב. קווי בנין הצדדים יהיו במרווחים שלא יפחתו מ 4 , קו בנין קדמי 5 ואחורי על פי התשריט .</p> <p>ג. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות מעל הקרקע.</p> <p>ד. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה , הכל לפי הנמוך יותר.</p> <p>גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופת סמוכה עד לרום הגג הרעפים.</p> <p>הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5 מ'.</p> <p>ה. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט , חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת מגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ 1 מפני הקרקע המתוכננת הסופית , הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו.</p> <p>הוראות על פי תכנית 151-0387068 :</p> <p>יותר שימושיים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים :</p> <p>א. ביחידת המגורים בה דר אדם העוסק בתיירות ושימושים תומכי תיירות יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדיים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ב. שטחים המשמשים לשימושיים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מירבי.</p> <p>ג. תותר הסבת שטחי שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושיים של תיירות כפרית בלבד.</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלי עם גג המבנה.</p> <p>2. תליית כביסה- מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מחסה קל או מחומר בניה</p> |



| 4.1 | מגורים א' |
|-----|--|
| | <p>ובאישור הועדה . מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש . הכל באישור הועדה המקומית.</p> <p>3.גדרות-הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה יבנו באבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 1.10 מ' .</p> <p>הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל של 1.10 מ' על גבי מסד בטון בציפוי אבן בגובה 0.3 מ' מפני הקרקע סופיים או גדר מאבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה שלא יעלה על 1.10 מ'.</p> <p>4.קירות תומכים-גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.80 מ' . במקרה של הפרש גובה גדול יותר מונה הדפסה 28 תכנון זמין</p> <p>יבנה קיר תומך נוסף במרחק שלא יקטן מ 1.0 מ' מהקיר השני.</p> |
| ג | <p>ניקוז</p> <p>הניקוז יוסדר על פי תכנית פיתוח מאושרת . יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי הצורך.</p> |
| ד | <p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>התחברות לביוב המרכזי.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד | | | |
|------------------|--------------|---|----------------------|---------------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|------|---------|-----|-----------|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי | | | | |
| | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| קדמי (4) 5 | אחורי (5) | צידדי- שמאלי (4) 4 | צידדי- ימני (4) 4 | מעל הכניסה הקובעת 2 | (3) | 1 | (2) | | | 242 (1) | 607 | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 200 מ"ר קיימים ע"פ תכנית מי/במ/511 א + 42 נוספים בתבע זו.
- (2) 40 מ"ר לקומת מרתף + 30 מ"ר לחניה מקורה.
- (3) גובה גג שטוח 7 מטר. עבור גג רעפים תותר גובה של 8.5 מ'..
- (4) ללא שינוי.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

| | | |
|-----|--|--|
| 6.1 | בינוי ו/או פיתוח | |
| | <p>1. לפחות 50% מהגג יהיה גג רעפים משופע, שאר הגג שטוח.</p> <p>2. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלי עם גג המבנה.</p> <p>3. ניקוז- הניקוז יוסדר על פי תכנית פיתוח מאושרת. יותר מעבר ניקוז בין המגרשים לפי הצורך.</p> <p>4. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 המגרשים הסמוכים. יש להמציא לוועדה נספח סניטרי המציין את צורת ההתחברות לרשת הביוב המרכזית של היישוב.</p> <p>5. תליית כביסה - מתקן לתליית כניסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מחסה קל או מחומר בניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. הכל באישור הועדה המקומית.</p> <p>6. גדרות- הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 1.10 מ'. הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל של 1.10 מ' על גבי מסד בטון בציפוי אבן בגובה 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים או גדר מאבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה שלא יעלה על 1.10 מ'.</p> <p>7. קירות תומכים-גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.80 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יבנה קיר תומך נוסף במרחק של א יקטן מ 1 מ' מהקיר השני.</p> | |
| 6.2 | תנאים למתן היתרי איכלוס | התחברות לביוב המרכזי |
| 6.3 | תנאים למתן היתרי בניה | <p>1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות וחניה.</p> <p>2. חניה- בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחנית כלי רכב עפ"י התקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה, ומקום אחד לכל יחידת דיור ששטחה קטן מ 120 מ"ר. במידה והחניות מקורות - הן תכללנה במנין שטחי הבניה בהתאם לסעיף 8.1 (א).</p> <p>3. פיתוח הדרכים באיזור ההרחבה החדשה בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.</p> |
| 6.4 | תשתיות | <p>בעלי הזכויות במקרקעים יבצעו את כל עבודות התשתית לרבו קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא בביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן -עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קוי מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח.</p> |
| 6.5 | כתב שיפוי | <p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחיבות מתאים בנוסח שיוצא על ידי הועדה.</p> |

| | |
|--|------------|
| 6.6 היטל השבחה | 6.6 |
| א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י כל דין. | |

| | |
|--|------------|
| 6.7 הריסות ופינויים | 6.7 |
| תנאי למתן היתר בניה לתוספת המוצעת היא הריסת המבנה מבניה קלה הקיים ללא היתר והחורג מקו הבנין ומסומן בתשריט מצב מוצע להריסה. | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------------|-----------------------------|
| 1 | תוספת הקומה העליונה | תבוצע ללא תלות בשאר התוספות |

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית יתאפשר באופן מידי ללא מגבלת זמן.

