

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0705046

תוספת יחידת דיור ותוספת אחוזה בניה בחלקה 25 בגוש 30449, מבשרת ציון

ירושלים

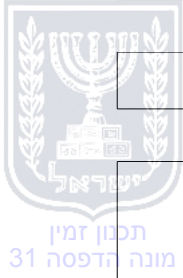
מחוז

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

התוכנית מבקשת להוסיף יחידת דיור על ידי תוספת קומת תת קרקעית במפלס -3.00, בתוך מעטפת המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידת דיור ותוספת אחוזי בניה בחלקה 25 בגוש 30449, מבשרת ציון

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0705046

1.312 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (8)

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
214800	קואורדינאטה X
634900	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ענבר 37 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
	37	ענבר	מבשרת ציון

שכונה רכס חלילים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30449	מוסדר	חלק		25

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/12/1978	6	2499	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 250. הוראות תכנית מי/ 250 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מי/ 250
10/01/2019	6139	8074	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0406082. הוראות תכנית 152-0406082 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	152-0406082
22/03/1996	2388	4393	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ במ/ 110 ממשיכות לחול.	שינוי	הל/ במ/ 110



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר על פי הל במ 110	14: 31 25/02/2021	עובדיה שמואל	25/02/2021	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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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	צבי ישראל רז			מבשרת ציון	ענבר	37	050-7844182		zvi@zviraz. co.il
	פרטי	שולמית רז			מבשרת ציון	ענבר	37	050-7844182		zvi@zviraz. co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי ישראל רז			מבשרת ציון	ענבר	37	050-7844182		zvi@zviraz.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יהודית גולן			מבשרת ציון	ענבר	43	055-6645096		
בעלים		אסתר נח			מבשרת ציון	ענבר	39	054-8820984		
בעלים		זהבה רות עמית			מבשרת ציון	ענבר	41	08-9391900		ruta550@gmail.com
בעלים		ששון עמית			מבשרת ציון	ענבר	41	08-9391900		ruta550@gmail.com
בעלים		צבי ישראל רז			מבשרת ציון	ענבר	37	050-7844182		zvi@zviraz.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שולמית רז			מבשרת ציון	ענבר	37	050-7844182		zvi@zviraz.co.il

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	פרטי	מבשרת ציון	(1)	13	02-5345096		dizash23@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		טייבה	(2)		072-2122388	09-7995820	tgb@012.net.il

(1) כתובת: האפרסק 13.

(2) כתובת: ת.ד. 1768 טייבה המשולש 404000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

הגדלת היצע הדיור במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה בהתאם לסעיף 62 א (א) (16) (א) (1) - 11% משטח המגרש, סה"כ: 150.5 מ"ר
2. הגדלת מספר יחידות הדיור, מ-4 יח"ד ל-5 יח"ד, בהתאם לסעיף 62 א (א) (8).



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,312	100
סה"כ	1,312	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,342.32	100
סה"כ	1,342.32	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3)	5	66	סה"כ שטחי בניה	60	125	112.5	565	1312	1	מגורים א'	מגורים א'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- חישוב של שטח כולל המותר לבניה יהיה על פי ובהתאם למפורט לתקנה 4 לתקנות תכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
- קוי הבניין בין שני המבנים במגרש יהיו בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחי השירות על פי החלוקה הבאה: 30 מ"ר למרפסות שמש, 62.5 מ"ר לממ"דים ו-20 מ"ר למבואות משותפות. ניתן לנייד שטחי שירות ממעל אל מתחת לכניסה הקובעת. התוכנית מבטלת שטח עבור קומה מפולשת..
- מחסני הדירות ימוקמו במרתף שלא בצמוד לדירות. לא תהיה כניסה למחסן משטח הדירה (החלוקה לפי 12 מ"ר לכל דירה, לחלופין, לפי החלוקה שנקבעה בהיתר המאושר)..
- ללא שינוי.
- תוספת קומה אחת + מרתף (גובהו לא יעלה על 2.2 מ').



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	פתרון החניה יעשה על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה.
6.2	איכות הסביבה	יש לפנות פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
6.3	ניהול מי נגר	יחולו הוראות תמ"א 34 ב/4 ויסומנו בהיתר השטחים המיועדים לחלחול מי גשם בנגר עילי. פתרון מי הנגר יוצג בתוכנית הפיתוח אשר תופיע בהיתר הבניה.
6.4	היטל השבחה	הועדה 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.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31