

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-1056845

תוספת זכויות בניה - גלבוע 34, 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

1. הבית הינו דו- משפחתי ונמצא ברחוב גלבוע.
2. התכנית מציעה הוספת זכויות במגרש, גם לטובת הכשרת חריגות בניה.
3. תוספת שטח של 52 מ"ר עיקרי ו- 40 מ"ר שרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה- גלבוע 34, מבשרת ציון.

ומספר התכנית

מספר התכנית 152-1056845

749 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) (א) (2)

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
214325	קואורדינאטה X
634987	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום רחוב גלבוע

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות: מבשרת ציון

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבשרת ציון	גלבוע	34	

שכונה שכונה ה'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30448	לא מוסדר	חלק	88	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/12/1978		6	2499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/250 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 250
08/07/1982		2437	2833	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/250/א ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 250 /א
21/05/1989		3098	3660	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/534 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 534
09/07/1992		3878	4024	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/534/ א ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ במ/ 534 /א
10/01/2019		6139	8074	תכנית זו כפופה לתכנית כוללת מבשרת ציון.	כפיפות	152-0406082



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דינה גלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה גלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 35 21/06/2022	דינה גלר	21/06/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 16

## 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	אריה איון			מבשרת ציון	גלבוע	34	054-5802559		6519207hb@gmail.com
	פרטי	מרים איון			מבשרת ציון	גלבוע	34			
	פרטי	יעקב פנחס			מבשרת ציון	גלבוע	34			
	פרטי	ענת פנחס			מבשרת ציון	גלבוע	34			

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיטקטור רה	עורך ראשי	דינה גלר			ירושלים	הרב רובין	43	050-4147342		6519207hb@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גבארה תאופיק	991		ירושלים	דרך בית חנינא	63			zd5838502@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הוספת זכויות בניה במגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 52 מ"ר שטח עיקרי למותר לפי סעיף 62 א (א) (16) (א) (2) לחוק התכנון והבניה.
2. הוספת 40 מ"ר שטח שרות למותר לפי סעיף 62 א (א) (15).
3. המרת שטח שרות עד-60 מ"ר לכל דירה לטובת שטח עיקרי לפי סעיף 147 (י) (8).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1- טרום נוהל מבא"ת	750.72	100
סה"כ	750.72	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	750.72	100
סה"כ	750.72	100



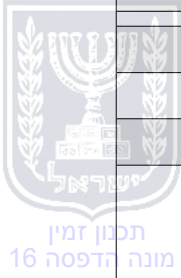
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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>1. ניתן לפצל את יחידת הדיור בהתקיים הסעיפים הבאים:</p> <p>א. הדירה הנוספת שנוצרה מפיצול זה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, בלא העברת הבעלות בה לאותו קרוב, ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג לשימוש שאינו למגורים.</p> <p>ב. הדירה הנוספת שנוצרה מפיצול זה, תחויב בהקמת מקום חניה בהינתן שטחה יעלה על 60 מ"ר. דירה ששטחה קטן מ-60 מ"ר לא תחויב בהקמת מקום חניה. ואולם, הועדה המקומית או רשות רישוי רשאיות לחייב את מבקש ההיתר להשתתף בהתקנתו של מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור המגרש, בסכום שיקבע שמאי מטעם הועדה המקומית.</p> <p>ג. הדירה הנוספת שנוצרה מפיצול זה, לא תחויב בהקמת מקלט לרבות מרחב מוגן. אולם רשאית הרשות המוסמכת להתנות את מתן ההיתר בבניית שיפורי מיגון באחד מחדרי דירת המגורים שתיוסף.</p>
ב	<p><b>ביוב</b></p> <p>פתרון הביוב יתואם עם רשות המים המקומית ובאישור המועצה המקומית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	2	27	120	52 (1)	0	310	749	גלבע 34	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תתיר ועדה מקומית או רשות רישוי את שינוי השימוש בשטח של הדירה, שמועד לשמש כשטח שירות למרתף או מחסן שאושר ע"פ תכנית מי/במ/534א (סך הכל עד 40 מ"ר לכל יח"ד) לשימוש כשטח למטרה עיקרית של מגורים..
- (2) לא ניתן לחרוג מגובה זה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	פתרון החניה יהיה בגבולות המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>	יש לפנות פסולת ועודפי עפר לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>6.3</b>	<b>תקשורת</b>	תקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים יהיו חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים). ניהול מי נגר יהיה תואם לתמ"א 1 פרק המים וכן למדיניות מנהל התכנון בנושא.
<b>6.5</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, ובכלל זה עיצוב החזיתות והחומרים בהתאם לקיים, יעשה מול מהנדס הועדה או מי מטעמו וקבלת אישור. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה או מי מטעמו. ג. תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד 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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ד. לא יינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה, לבקשת יושב ראש הועדה המקומית, שלפיה ייעוד יחידת הדיור הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד.
<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>	תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה פירוק/ביטול כל הבניה שהוקמה ללא היתר בניה וחורגת מזכויות הבניה המותרות.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	קבלת אישור תחילת עבודות	תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה פירוק/ביטול כל הבניה שהוקמה ללא היתר בניה וחורגת מזכויות הבניה המותרות.

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16