

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-1083195

הרחבת בנייה - רח' האורן 31 מבשרת ציון גוש 30473 חלקה 16

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו מבקשת להגדיר מסגרת תכנונית להריסת מבני מגורים קיימים, והקמת מבנה מגורים חדש תוך הגדרת שלביות ביצוע בכפוף לפתרון חניה משותף, כמו כן מבוקש הגדלת צפיפות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת בנייה - רח' האורן 31 מבשרת ציון גוש 30473
חלקה 16

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

152-1083195 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
0.798 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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
214696	קואורדינאטה X
634257	קואורדינאטה Y

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	האורן	31	

שכונה מבשרת ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30473	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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מי/ 274	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 274 ממשיכות לחול.	2378	1		27/10/1977
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
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 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				אבירם בוטבול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבירם בוטבול		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע			22/06/2023	אבירם בוטבול	15: 52 22/06/2023		לא
תנועה	רקע			09/06/2022	עומר גיבר	16: 44 17/01/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		17/01/2023	מיכאל מיכאל	09: 11 19/01/2023		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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, חגי מזרחי	27174		ירושלים	כנפי נשרים	13			hagay@hm-adv.co.il

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
	עורך ראשי	אבירם בוטבול	109290		ירושלים	בית הכרם				avirambotbol@gmail.com
	מודד	תאופיק ג'בארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא	67			zd5838502@gmail.com
	יועץ תחבורה	עומר ג'בר			אבו גוש	אבו גוש				jaberomar.eng@gmail.com
	מתכנן	מיכאל מיכאל			מבשרת ציון	הכרמים	82	02-5799507		michael.m6@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

הקמת בית מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 1 קומה למותר (סה"כ 3 מעל הקרקע + 1 קומה מתחת לקרקע) וכן קביעת גובהו של בניין בהתאם לסעיף 62א(א4) לחוק התכנון והבנייה.
2. הוספת 1 יח' דיור ל-4 המותרות (סה"כ 5 יח"ד) בהתאם לסעיף 62א(א8) לחוק התכנון והבנייה.
3. הוספת אחוזי בניה לשטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 62א(א15) לחוק התכנון והבנייה.
4. הוספת זכויות בניה בשיעור 20% לאחוזי בניה בהתאם לסעיף 62א(א16)(א1) לחוק התכנון והבנייה.
5. שינוי תכסית ל-43% במקום 30% בהתאם לסעיף 62א(א9) לחוק התכנון והבנייה.
6. הבלטת מרפסות גזוטרטא מעבר לקו בנין עד 40% בהתאם לסעיף 62א(א9) לחוק התכנון והבנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 (טרום נוהל מבא"ת)	798	100
סה"כ	798	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	798.36	100
סה"כ	798.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרד לבעל מקצוע חופשי עד 25% משטח דירת המגורים לשימוש בעל הדירה בלבד.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ניתן להקים במגרש שני בניינים בקיר משותף.</p> <p>2. תותר הקמת בניה בשלבים (כל אגף בנפרד).</p> <p>3. בכל מקרה פתרון החניה לבניה החדשה יהיה תת קרקעי והכניסה המוטורית לחניון תהיה מרחוב האורן.</p> <p>4. מפלס הכניסה במגרש יהיה 727 מ' ותותר סטייה של עד 0.5 מ' לטובת התאמות בינוי נדרשות.</p> <p>5. הקמת מחסנים תותר על פי מדיניות המחסנים של הועדה.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים או לחילופין עם גג רעפים.</p> <p>2. ככל ויוקם גג שטוח יוצבו כלל המערכות הטכניות (קולטי שמש, דודים ומעבים) של הבניין באזור ייעודי התחום במסתור קל המשמש גם כמעקה תיקני (רפפת אלומיניום / זכוכית חלבית / רפפת עץ). תובטח גישה תקנית מהשטח המשותף למערכות המשותפות על הגג.</p> <p>3. ככל ויוקם גג רעפים יותקנו קולטי השמש על מישור גג הרעפים, שאר המערכות יוסתרו בחלל הגג או לחילופין בחלק מהגג שאינו מקורה. תובטח גישה תקנית מהשטח המשותף למערכות המשותפות על הגג.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>פתרון החניה יהיה בכפוף לתקן החניה התקף ובהתאם למדיניות החניה של הועדה התקפה במועד קבלת ההיתר.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניין יהיה מחופה באבן מסותתת ומנוסרת בשורות אופקיות ובגוון בהיר בהתאם לבנייה הקיימת בסביבה.</p> <p>2. יותר שילוב חומרי גמר בעלי תו תקן כגון אלומיניום, עץ, פלדה.</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. צנרות מים ראשיות כגון: גמל מים / שעוני מדידה / גמל מים למערכת מתזים ימוקמו במקומות שבהם מתאפשרת הסרתם ככל הניתן תוך תאום עם תאגיד המים. מערכות אלו ימוקמו במסתורים ייעודיים בסמוך למיסעה המובילה לקומת החניון ויוסתרו ברפפות, לחילופין, ככל ותהייה דרישה למיקום אחר בהתאם לתשתיות הקיימות ברחוב יש להבטיח כי מערכות אלו</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>לא יהיו חשופות לרחוב ויש למקמם מאחורי גדרות תוך תכנון מעברי גישה מינימאליים נדרשים. כל מעברי צנרת התשתיות יהיו תת קרקעיות.</p> <p>חל איסור להקמת תשתיות גלויות בשטח המגרש לרבות מים, ביוב, חשמל, תקשורת גז וכולי.</p> <p>2. אשפה ותברואה : מסתורי האשפה יוצנעו ככל הניתן ויתוכננו בהתאם לדרישות מחלקת התברואה במועצה המקומית מבשרת ציון.</p> <p>3. פיתוח נופי בחזית במגרש : תתוכנן רצועת גינון כלפי רחוב הארון ללא בינוי בתת הקרקע על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים.</p>
ו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>פתרון ניהול מי נגר עילי במגרש יהיה בכפוף לנוהל מנהל התכנון כפי שאושר ע"י המועצה הארצית (תמ"א 1 פרק המים) וכן בהתאם לשינויים שיחולו לעת מתן ההיתר.</p>
ז	<p>ביוב</p> <p>פתרון הקצה יהיה חיבור לתשתית ביוב ציבורית קיימת ברחוב ובתאום עם תאגיד המים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות						שרות	
קדמי	אחורי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10.3 (3)	5	43 (2)	450	175.6 (1)	598.5	798	1	מגורים ב'	מגורים ב'
5 (4)	5	3.5	1	3										

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) בהתאם למאוסר בתכנית הל/מח/250ד', השטח המפורט כולל תוספת שטחים לטובת מיגון בשיעור 4 מ"ר לכל דירה שניתן היה להקים מכח תכנית מאושרת (סה"כ 16 מ"ר), יותר ניוד שטחים אל תת הקרקע.
- (2) תכסית תת קרקעית עד 85% בתנאי עמידה בהוראות ניהול מי נגר.
- (3) 737.30 מ' - גובה סופי לרבות בליטות מערכות טכניות חדר מדרגות ומעלית.
- (4) דרומי, תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 40% מעבר לקו בנין.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן תעודת גמר

תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה שיקום והסדרה של המדרכה בכניסה לחניון לשביעות רצון מחלקת ההנדסה של המועצה המקומית מבשרת ציון.

6.2 ניהול מי נגר

א. פתרון ניהול מי נגר עילי במגרש יהיה בכפוף לנוהל מנהל התכנון כפי שאושר ע"י המועצה הארצית (תמ"א 1 פרק המים) וכן בהתאם לשינויים שיחולו לעת מתן ההיתר.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יינתן היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותו מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ללא הגבלה

