

109823

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
10	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
11	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
12	4. יעודי קרקע ושימושים
13	5. טבלת זכויות והוראות בניה
14	6. הוראות נוספות
15	7. ביצוע התכנית
16	8. אישורים וחתימות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' הל/517

שינוי הגדרת איזור מגורים בשכונה ה' במבשרת ציון

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

הראל

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

דברי הסבר לתכנית

הפיכת איזור מגורים 2 לאיזור מגורים 2 מיוחד, בשכונה הי' במבשרת ציון,
כדי להוסיף זכויות בניה בדירות מגורים קיימות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' הל' / 517

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הגדרת איזור מגורים בשכונה ה' מבשרת ציון	1.1 שם התכנית
1330 מ"ר	1.2 שטח התכנית
שלב	1.3 מהדורות
• הגשה	מספר מהדורה
מהדורה 1 בשלב ההגשה	תאריך עדכון
11.2005	סוג התכנית
1.4 סיווג התכנית	סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
• תכנית מתאר מקומית	• ללא איחוד וחלוקה.
• ועדה מחוזית	• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X
הראל 214/425 634/900
- 1.5.2 תאור מקום רחי' הכרמל 15, 19, 21, שכונה הי' מבשרת ציון. בגבול הצפוני של החלקה - רחוב הכרמל בגבול המזרחי של החלקה - חלקה 18 בגבול המערבי של החלקה - חלקה 67 בגבול הדרומי של החלקה - חלקות 60, 61 מבשרת ציון
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית חלק מתחום הרשות • מבשרת ציון ה הכרמל 21, 19, 15

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30448	• מוסדר	• חלק מהגוש	66	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30448	30448

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ.י. 534/א	• שינוי	תכנית זו משנה רק את הגדרת איזור מגורים 2 לאיזור מגורים 2 מיוחד, בחלקה 66, ע"י תוספת זכויות בניה. יתר הוראות בתכנית מ.י. 534/א ממשיכות לחול.		

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עודד המסמך אדריכלית צופית ויינפלד - פלישמן	20.11.2005	1	18	1:250	• מחייב • מחייב • מנחה	הוראות תשריט נספח - תכנית בינוי

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 המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
sigaledo@netvision.net.il	5340741	0546-616601	5332190	02-5332190	הכרמל 15 מבשרת ציון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		013670120 59858332	חשין סיגל לחובסקי עידו	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
sigaledo@netvision.net.il	5340741	0546-616601	5332190	02-5332190	הכרמל 15 מבשרת ציון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		013670120 59858332	חשין סיגל לחובסקי עידו	
			5334701	02-5334701	הכרמל 21 מבשרת ציון			9279923 818501-9	טימור גרעין טימור ורדה	
			5334721	02-5334721	הכרמל 19 מבשרת ציון			53952768	נשיא רותג	
			5344166	02-5344166	הכרמל 17 מבשרת ציון			072942030 004195988	אלבראנס שמואל ופרידה	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tsolifw@netvision.net.il	026480918	0523824860	026480918	026480918	שטרנבוהוסקי 46 ירושלים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	107904	029550191	צופית ויינפלד פלישמן	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנהונה 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 ל-3 יחידות מגורים, לסגירה אחידה של מרפסות קיימות, ברח' הכרמל 15, 19, 21 שכונה ה' מבשרת ציון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד של קרקע.
- קביעת הוראות בניה: הנחיות בינוי, הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- תוספת שטחים ליחידות הדיור 120 מ"ר לפי יח' 1- 40 מ"ר, יח' 3- 40 מ"ר, יח' 4- 40 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1.330 דונם	שטח התכנית - דונם
	0	4	מגורים מיוחד - מספר יח"ד
	120.0 מ"ר	720.00 מ"ר	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	איזור מגורים 2 מיוחד

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים 2 מיוחד

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי
1. חיפוי קירות חוץ חדשים באבן לפי סוג וגימור האבן הקיימת בקירות הקיימים (תלטיש).
 2. גג רעפים חדש יבנה בהתאם לגג הרעפים הקיים במבנה:
 - א. סוג וגוון הרעפים יהיה זהה.
 - ב. סוג וחומר המרזב יהיה זהה.
 3. פרטי האבן של החלונות יהיו זהים לפרטי האבן הקיימים במבנה.
- ב. הוראות בינוי
1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.
 2. הוצאת היתר בניה באיזור מגורים 2 מיוחד, מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי שתכלול תוספות בניה.
 3. תנאי להיתר בניה- עיצוב החזיתות/ התוספות וחומרי הגמר בתיאום ובאישור מהנדסת המועצה המקומית מבשרת ציון.
 4. היתר בניה יכלול את כל המבנים והתוספות בחלקה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה	שטחי בניה						
50	20	20	5.0	1	4	526.51 %	68.56%	905	165	20	720.00	1330	1	2	מגורים מיוחד

6. הוראות נוספות

- 6.1 **חניה**
חניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- 6.2 **היטל השבחה**
הוועדה במקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

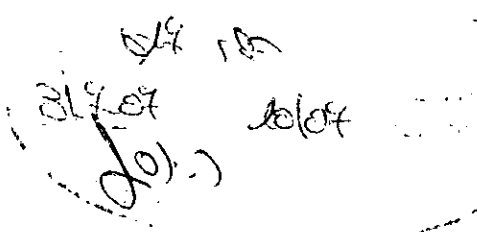
מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

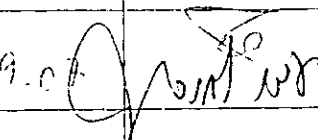

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16.9.07			013670120 59858332	חשין סיגל לחובסקי עידו	מגיש התכנית
			013670120 59858332	חשין סיגל לחובסקי עידו	בעלי עניין בקרע
			9279923 818501-9	טימור גדעון טימור ורדה	
			53952768	נשיא רותי	
			072942030 004195988	אלבראנס שמואל ופרידה	
16.9.07		107904	029550191	צופית ויינפלד- פליישמן	עורך התכנית

צופית ויינפלד - פליישמן
ארכיטקטית
מ.ר. 107904