

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0461087

רחוב הכרמים מעוז ציון - מבשרת ציון

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

152-0461087

1/2/2017

20170002

איתן גינזבורג עו"ד
מ"מ יו"ר הועדה המרחבית
"הרצל"

8/3/17

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה דרך גישה לרכב ולהולכי רגל לחלקות 130-141 בגוש 30367 ולחלקות 21-23 בגוש 30462 ביעוד מגורים א' (מגורים 5 מתכנית מי/ 360), על ידי קביעת זכות מעבר על גבי דרך ביוב קיימת ביעוד יער מתכנית מי/ 250, שצ"פ מתכנית מי/ 360 ושצ"פ מתכנית מי/ 360 / ג, ללא פגיעה בעצים קיימים בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רחוב הכרמים מעוז ציון - מבשרת ציון
		מספר התכנית	152-0461087
1.2	שטח התכנית		7.366 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 19
		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	מרחב תכנון מקומי	הראל
	קואורדינטה X	214000
	קואורדינטה Y	632900

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	הזית		
מבשרת ציון	הכרמים		

שכונה מעוז ציון א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30367	מוסדר	חלק	158	120-121, 130-132, 139, 157
30368	מוסדר	חלק		18, 60, 62
30466	מוסדר	חלק	17	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/ 360 ג	169

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הל/ מק/ 647	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הל/ מק/ 647. הוראות תכנית הל/ מק/ 647 תחולנה על תכנית זו.	6338	1221	11/12/2011
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/ 360 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 360 ג ממשיכות לחול.	2958	2863	07/09/1983
מי/ 360	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 360 ממשיכות לחול.	2632	1794	05/06/1980
מי/ 645	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 645. הוראות תכנית מי/ 645 תחולנה על תכנית זו.	3590	240	01/11/1988
מי/ 692	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 692. הוראות תכנית מי/ 692 תחולנה על תכנית זו.	4040	4642	10/09/1992

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				עינב קוה-יאיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		עינב קוה-יאיר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	09/02/2017	עינב קוה-יאיר	09/02/2017		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה הראל	מבשרת ציון	שד החוצבים	2	02-5333125	02-5333124	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה הראל	מבשרת ציון	שד החוצבים	2	02-5333125	02-5333124	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מ.מ. מבשרת ציון	מבשרת ציון	שד החוצבים	3	02-5333125		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	02881		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יעקב עזרא	531	ע.ד.י מדידות והנדסה (תשי"ג) בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	17 א	03-9623817	03-9623818	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

קביעת זיקת מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת זיקת מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ביעוד קרקע יער ושטח ציבורי פתוח בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.
- ב. קביעת הוראות והנחיות פיתוח לזיקת המעבר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

7.366

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	100	בלוק עץ/עצים לשימור
יער	300	בלוק עץ/עצים לשימור
שטח ציבורי פתוח	201, 200	בלוק עץ/עצים לשימור
		זיקת הנאה למעבר ברכב
		זיקת הנאה למעבר ברכב
		זיקת הנאה למעבר ברכב
		להריסה
		להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,378.4	18.71
יער	3,568.28	48.44
שטח ציבורי פתוח	2,419.86	32.85
סה"כ	7,366.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,378.41	18.71
יער	3,568.28	48.44
שטח ציבורי פתוח	2,419.86	32.85
סה"כ	7,366.54	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	952.49

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכניות תקפות בנוסף - זכות מעבר מוטורית לחניות ברוחב מזערי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב בהתאם לתכניות תקפות ובנוסף: א. לא תותר חניה לאורך זיקת ההנאה. ב. פיתוח השביל ייעשה תוך שמירה על ערכי הנוף והעצים הקיימים. תא שטח 200: א. תא שטח זה בהתאם למגרש 169 בתכנית המאושרת מ/ 360/ ג. ב. יותר שימוש בתא שטח זה לטובת זיקת הנאה מוטורית לצורך כניסה לחלקות 130-134 בגוש 30367. ג. חומרי הגמר יכולים להיות אבן משתלבת או אחר לפי החלטת מהנדס המועצה. ד. תנאי למתן היתר בניה המתבסס על גישה מוטורית לחניות מתא שטח זה יהיה אישור תכנית צל אשר תקבע את מיקום הכניסות לכניסות לכל חלקה. ה. תנאי למתן היתר בניה כנ"ל יהיה פירוק כל הפלישות הקיימות בתא שטח 200 הסמוכות לחלקה הנהנית מגישה מזכות המעבר והנכללת בהיתר, וזאת כחלק מתנאי ההיתר. תא שטח 201: א. יותר שימוש בתואי דרך הביוב הקיימת בתחום תא שטח זה לטובת זיקת הנאה מוטורית לצורך כניסה לחניות לחלקות 131, 135-141 בגוש 30367 ולחלקות 21-23 בגוש 30462. ב. חומרי הגמר יהיו מצע טבעי מהודק כדוגמת הקיים. ג. תותר זיקת הנאה נקודתית אחת ברוחב המזערי לצורך כניסה מוטורית לכל חלקה הגובלת בתא שטח 201 בכפוף לאישור מהנדס המועצה. ד. תנאי למתן היתר בניה כנ"ל יהיה פירוק כל הפלישות הקיימות בתא שטח 201 הסמוכות לחלקה הנהנית מזיקת ההנאה והנכללת בבקשה להיתר, והתכנסות לגבולות מגרש המגורים, כחלק מתנאי ההיתר. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע הפירוקים וההתכנסות הנ"ל. ה. תנאי למתן היתר כנ"ל יהיה קבלת אישור פקיד היערו. ו. יותר הרחבות נקודתיות מזעריות של תואי דרך הביוב הקיים, לצורך הסדרת רוחב מזערי תקני של זכות מעבר - 3 מ', בכפוף לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס המועצה. ז. תנאי לביצוע ההרחבות הנ"ל קבלת אישור פקיד היערו.
4.2	יער
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכניות תקפות בנוסף - זכות מעבר מוטורית לטובת נגישות לחלקות 131, 135-141 בגוש 30367 ולחלקות 21-23

4.2	יער
	בגוש 30462, על גבי דרך הביוב הקיימת.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בהתאם לתכניות תקפות ובנוסף: א. יותר שימוש בתואי דרך הביוב הקיימת בתחום תא שטח זה לטובת זיקת הנאה מוטורית לכניסה לחניות לחלקות 131, 135-141, 30367 ולחלקות 21-23 בגוש 30462. ב. חומרי הגמר יהיו מצע טבעי מהודק כדוגמת הקיים. ג. תנאי למתן היתר בניה המתבסס על גישה מדרך הביוב הנ"ל יהיה פירוק כל הפלישות הקיימות בתא שטח 201 הסמוכות לחלקה הנהנית מזיקת ההנאה והנכללת בבקשה להיתר, והתכנסות לגבולות מגרש המגורים. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע הפירוקים וההתכנסות הנ"ל. ד. תנאי למתן היתר כנ"ל יהיה אישור פקיד היערות. ה. יותרו הרחבות נקודתיות מזעריות של תואי דרך הביוב הקיים לצורך הסדרת רחוב מזערי תקני של זכות מעבר - 3 מ' בכפוף לאישור ותיאום מוקדם עם הגורם המוסמך בקק"ל.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	בהתאם לתכניות תקפות
4.3.2	הוראות
א	דרכים בהתאם לתכניות תקפות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	בעת הוצאת היתר בנייה תוסדר החניה והגישה למגרשי המגורים דרך זיקת ההנאה בתיאום עם מהנדס המועצה או מי מטעמו.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 10 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	חתימה:
	ועדה מקומית לתכנון ובניה הראל 501500045		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	חתימה:
	ועדה מקומית לתכנון ובניה הראל 501500045		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
	מ.מ. מבשרת ציון 500210158		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	עינב קוה-יאיר	עורך ראשי	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		