

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0453779

בנין מגורים, שמעון סויסה 75, מבשרת ציון

ירושלים

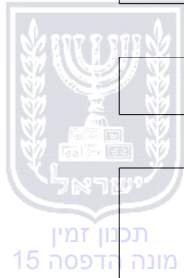
מחוז

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

על המגרש חלה תכנית הלומח\250\ד אשר מאפשרת עד 4 יח"ד במגרש שגודלו עולה על 500 מ"ר, והגבלת גובה הבינוי ל 2 קומות.

התכנית מבקשת לקבוע הנחיות בינוי, מסי קומות, היקף יח"ד, קביעת זכויות לרבות תוספת זכויות עבור מרפסות זיזיות ועבור מיגון כמתאפשר עם התקנות.

גודל המגרש הינו 884 מ"ר.

יזמי התכנית הינם בעלי הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בנין מגורים, שמעון סויסה 75, מבשרת ציון

מספר התכנית 152-0453779

1.2 שטח התכנית 0.884 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) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 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
215250	קואורדינאטה X
634275	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

חזית נוספת לרחוב "פרי מגדים"
רח "שמעון סויסה" שונה מהשם רחוב "לילך".

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
	75	שמעון	מבשרת ציון

שכונה מבשרת ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30479	מוסדר	חלק	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/2002	1094	5045	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הל/ 250/ ד, מלבד שינוי מספר יח"ד, קו בנין, תכסית, גובה בנין מקסימלי ומספר קומות, הגדלת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות במרתף. שאר הוראות תכנית הל/ 250/ ד תחולנה על תכנית זו.	שינוי	הל/ 250/ ד
28/12/1978	6	2499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 250 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 250
20/04/1978	1	2431	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 274/ ג. הוראות תכנית מי/ 274/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מי/ 274/ ג



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לירון רוזנפלד זרקה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לירון רוזנפלד זרקה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מחייב לעניין : גובה המבנה, אופן הדירוג, החדרת מי נגר, פרטי גינון לכיוון הרחוב.	27/04/2017	לירון רוזנפלד זרקה	01/09/2016		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		03/01/2017	לירון רוזנפלד זרקה	02/01/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	חניה
לא		03/01/2017	לירון רוזנפלד זרקה	02/01/2017	1	1: 200	מנחה	ניהול מי נגר
לא		29/08/2016	לירון רוזנפלד זרקה	29/08/2016		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



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	אברהם בר סימן טוב			ירושלים	אבן ישראל (1)	5	02-6222475	02-6256778	Office@bhplaw.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משרד עו"ד אברהם בר סימן טוב-מיופה כח מטעם החוכרים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5456175		a- jerusalem@land.gov .il
חוכר	סול ארמה			ירושלים	אבן ישראל (1)	5	02-6222475	02-6256778	Office@bhplaw.co.il
חוכר	אברהם בר סימן טוב			ירושלים	אבן ישראל (1)	5	02-6222475	02-6256778	Office@bhplaw.co.il
חוכר	צבי חכם			ירושלים	(2)	5	02-6222475	02-6256778	office@bhplaw.co.il
חוכר	מאירה רוזנפלד			ירושלים	אבן ישראל (1)	5	02-6222475	02-6256778	Office@bhplaw.co.il

(1) כתובת: משרד עו"ד אברהם בר סימן טוב-מיופה כח מטעם החוכרים.

(2) כתובת: משרד עו"ד בר סימן טוב - מיופה כוח מטעם החוכרים.

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	לירון רוזנפלד זרקה	3491488		תל אביב- יפו	הרטגלס	16	03-5168791		zarka.arch@gmail.com
	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא	67	02-5838502		zd5838502@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 זכויות הבניה, יח"ד ושינוי הוראות בינוי ועיצוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד המותרות לבנייה על המגרש מ- 4 יח"ד ל- 7 יח"ד. ע"פ סעיף 62א (א) 8 לחוק התו"ב
2. קביעת קו בניין עילי וקו בניין תת קרקעי לקומות מרתף. ע"פ סעיף 62א (א) 4 לחוק התו"ב
3. קביעת תכסית עילית לבנוי מעל הקרקע ותכסית תת קרקעית לקומות המרתף. ע"פ סעיף 62א (א) 5,
4. שינוי גובה בניין מקסימלי מ- 9 מ' ל- 12.5 מ' מעל מפלס הכניסה. ע"פ סעיף 62א (א) 4 לחוק התו"ב
5. שינוי במספר קומות הבניין מ- 2 + מרתף וגג ל- 4 קומות + מרתף במדורג בכל חתך. ע"פ סעיף 62א (א) 4 לחוק התו"ב
6. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בשעור של 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה. ע"פ סעיף 62א (א) 16א(1) לחוק התו"ב
7. תוספת שטחי שירות בקומות התת קרקעית לצורך מחסנים וחניות. ע"פ סעיף 62א (א) 15 לחוק התו"ב
8. קביעת נספח פיתוח עם עקרונות מחייבים. ע"פ סעיף 62א (א) 5 לחוק התו"ב
9. קביעת הוראות בינוי מחייבות לנושא דירוג המבנה. ע"פ סעיף 62א (א) 5 לחוק התו"ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.884
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7		+3	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי הלומח\250\ד	663		+176	487	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

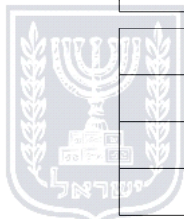
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	884	100
סה"כ	884	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	884.42	100
סה"כ	884.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	<p>1. ניתן להבליט תקרת מרתף חניה עד 160 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה, לרבות ריצוף מעליה.</p> <p>2. גובה פני מעקה הגג העליון לא יעלה על 12.5 מטר ממפלס רחוב מגדים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. הבנייה בקומות 1-4 (701.1-710.5) תהיה מדורגת, וכל קומה תיבנה בנסיגה של לפחות 2 מ' מהקומה שתחתיה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. בקומות 5-7 (713.7-720) תותר חזית המשכית, כל עוד היא במרחק מינימלי של 20 מטר מרחוב שמעון.</p> <p>5. תותר חזית המשכית בחלק הפונה לפרי מגדים בכפוף למגבלת הגובה בסעיף 2 הנ"ל.</p> <p>6. לא יותרו גגות משופעים באף קומה מקומות הבניין.</p> <p>7. תותר הצבת מתקנים הנדסיים כגון מערכות סולריות, מזגנים, דוודים וכו' בתחום מרווח הצד, ובלבד שיוסתרו ממסתור שיאושר ע"י מהנדס הוועדה ובלבד שלא יהוו מטרד אקוסטי לגובלים.</p> <p>8. מרחבים מוגנים לא ייפנו לחזית רחוב שמעון.</p> <p>9. ניתן להבליט מרפסות מדורגות עד 120 ס"מ ובלבד שישמר מרווח של 2 מ' בין קומה לקומה. בהמשך למרפסות אלו, יתוכננו פרגולות עבור הקומה שמתחת, שתשתלבנה עיצובית עם מראה הבניין בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ליחיד.</p> <p>10. תותר בניית מסגרת הפרגולה מבטון/אבן מעבר לקו הבניין ובתנאי שלא תחרוג מ 40% מקו הבניין.</p> <p>11. לא יותרו תוספת פרגולות/הצללות למינהן מעבר לנקבע בנספח הבינין</p> <p>12. יתאפשרו מהלכים חיצוניים (מדרגות/גשרים) המובילים לדירות, מחוץ לקווי הבנין המוגדרים.</p> <p>13. בחזיתות הפונות לרחוב, מלבד מעברים ונישות לפחי אשפה/פילרים תבנה רצועת גינון משותף בעומק של 150 ס"מ נטו לפחות, אשר בצד הגובל במדרכה, תתוחם בגדר בגובה של כ 40 ס"מ. ברצועות גינון אלה יישתלו עצים ככמות סך יחידות הדיור. ר' נספח בינוי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
ב	חניה
	<p>א. כל מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. פתרון חניה יהיה בתיאום עם יועץ התנועה של המועצה.</p> <p>ד. יתוכננו שני מפלסי חניה, אחד מכל רחוב.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	<p>1. חומר הבנייה העיקרי יהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת/מסותתת. ניתן לשלב חומרים שונים כגון שליכט, בטון חשוף, עץ וחיפויי קיר אחרים בשטח שלא יעלה על 20% משטח החזית.</p> <p>2. לכל פתחי הבניין יידרש פתרון הצללה אחיד (תריס/רפפות וכו) לא יתאפשרו חלונות עם זכוכיות רפלקטיביות או דומות להן.</p>

מגורים א'	4.1
<p>3. כל הפרגולות ייבנו באותה צורה, באותם מרווחים, ומאותו החומר.</p> <p>4. כל פרופילי החלונות ודלתות היציאה למרפסות של הבניין, יהיו באותו גוון.</p> <p>5. מעקות המרפסות יהיו זהות בכולן, ויבוצעו במסגרות.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ד</p> <p>1. כל גדרות הפיתוח הגובלות במגרש שכן או ברחוב ייבנו מאבן טבעית, מרובעת או פראית (אבן לקט).</p> <p>כל הנסיגות בפיתוח השטח ישתלבו במראהו של המבנה.</p> <p>מלבד שביל להולכי הרגל, ופתח הירידה לחניה, תתוכנן במקביל למדרכה רצועת גינון בעומק 150 ס"מ נטו. הרצועה תגודר בגדר עד גובה 120 ס"מ מפני המדרכה.</p> <p>2. כל ריצוף פיתוח השטח והמדרכות החיצוניות יבוצע מאבן טבעית.</p> <p>3. המעקות אשר ילוו את המדרכות ואת הגשרים מצידו הפנימי של המגרש יבוצעו מחומר קל.</p> <p>4. יתאשפרו קירות תמך של למעלה מ' 4 מ' במקרה הצורך.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6) 4	4	3	3	1	(5) 7	(4) 23	7	(3) 60	707		(2) 212	(1) 663	884	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף 12 מ"ר למרפסת זיזית לכל יח"ד אשר לא תבוא במניין הזכויות לפי הערה מס' 2. (ב)1) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שחטים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992.
- (2) 20% שירות ו 35 מ"ר תוספת עבור 7 ממי"דים ע"פ עדכון תקן מיגון משנת 2008, הגדלת שטחי ממדים ל 9 נטו (12.5 ברוטו), במקום 7.5 נטו במועד אישור הלו2250..
- (3) תכסית המרתפים עד 90% מהשטח.
- (4) גובה המבנה מתיחס ל 0.0 שנקבע בהתאם לרחוב "שמעון". גובה המבנה לא יעלה על 12.5 ממפלס הרחוב "מגדים".
- (5) מספר קומות ביחס לרחוב "מגדים" הינו 3 קומות עיליות..
- (6) קווי בנין תת קרקעיים: קדמי לרח' פרי מגדים - 1.5 מ', קדמי לרח' שמעון - 1.5 מ', צדיים לשני הכיוונים - 0, ובתנאי עמידה בשטח הנדרש להחדרת מי נגר..

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מאושר על ידי משרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה, התש: ל-1970.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מתקני אשפה: הבניה תכלול מתקני אשפה במיסתור, על פי התקנים שיקבעו על ידי מחלקת הנדסה, במועצה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>תמא 4/ב/34: כל משטחי הפיתוח הנמצאים מעל הקרקע, יצופו בחומרים חדירי מים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ חלוקים וכדומה. ויהיו לפחות 15% משטח המגרש. ב.תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנית ניקוז מפורטת לנגר העילי.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים המסומנים בתשריט מיועדים לכריתה, בכפוף לאישור פקיד היערות, כתנאי למתן היתר בניה.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבינוי המרבי כמצוין בנספח 1 עם טווח סטיה של 0.6 מטר, הינו מחייב וסטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה, התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. דירוג הקומות הינו מחייב, נסיגה של פחות מ 2 מטר בין קומה לקומה תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>ד. גובה מפלס הקרקע יהיה כמצוין הנספח הבינוי עם סטיה של 0.6 מטר, כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>ע"פ חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, אישור תצ"ר על ידי הועדה המקומית, אשר יוגש על ידי ועל חשבון היזמים.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 כתב שיפוי</p> <p>ככל ותהיה אפשרות משפטית לדרוש כתבי שיפוי לעת מתן תוקף לתכנית, תוכל הוועדה להתנות פרסומה למתן תוקף בקבלת כתבי השיפוי.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 הריסות ופינויים</p> <p>תנאי להיתר בניה, הריסת מבנים וגדרות המסומנים להריסה בתשריט.</p>	<p>6.10</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנה מיום אישור התכנית.

