

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0479287

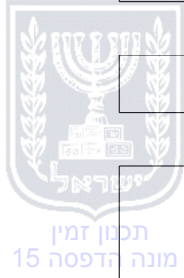
מבנה מגורים ברחוב המשלט

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הראל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

על מגרש 4 חלה תכנית הל/ 250/ ד אשר מקנה זכויות בנייה עבור 4 יח"ד.

התכנית הנוכחית מבקשת להוסיף קומות מגורים ולידי כך להרחיב את מספר יחידות הדיור ל-9 במקום 4 וכן להוסיף זכויות בנייה בשיעור של עד 20% משטח המגרש בהתאם לסמכויות הוועדה המקומית המוקנות ע"י תיקון 101 לחוק.

התוצאה הינה מבנה מדורג אשר משתלב בטופוגרפיה הטבעית המשתפעת כלפי מטה מצומת הרחובות (הפלמ"ח-המשלט) אל הוואדי.



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



מבנה מגורים ברחוב המשלט

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

152-0479287

מספר התכנית

1.068 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



לפי סעיף בחוק
62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א
(א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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
213150	קואורדינאטה X
633525	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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	112	הפלמ"ח	מבשרת ציון

מעוז ציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
4		חלק	לא מוסדר	30464

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/250/ד ממשיכות לחול.	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
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
24/09/1982	73	2660	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/340/ד ממשיכות לחול.	שינוי	מי/340/ד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לארי שטרנשיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לארי שטרנשיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח. המסמך מחייב לעניין הפיתוח בחזית המגרש לרחוב, גובה המבנה, הוראות דירוג ומילוי מצע גנני מעל תקרת החניון וכן פריסת קירות בגבולות המגרש.	15/05/2017	לארי שטרנשיין	13/11/2016	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	המסמך מחייב לעניין תנועה וחנייה.	05/04/2017	משה אלבוחר	05/04/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	תנועה
לא		27/11/2016	גבארה תאופיק	14/11/2016	1	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	רן ארז			מבשרת ציון	(1)	10			ran@erezbarazani.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 10 מבצע נחשון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רן ארז			מבשרת ציון	(1)	10			ran@erezbarazani.co.il

(1) כתובת: 10 מבצע נחשון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הקרקע הם מנהל מקרקעי ישראל

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	לארי שטרנשיין	59289	לארי שטרנשיין	בית נקופה	(1)	1	02-5792044	077-4512520	larry@ls-arch.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	(2)	24	02-6795581	02-6795571	office@albocer-eng.co.il
מודד	מודד	גבארה תאופיק	991		ירושלים	(3)	1	054-2207206		zd5838502@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

(1) כתובת: 1 רחוב השקד, בית נקופה.

(2) כתובת: האומן 24 ירושלים.

(3) כתובת: ירושלים

167כביש בית חנינה.



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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמה של מבנה הכולל 9 יח"ד ולפיתוח המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- מספר קומות: קביעת מס' קומות לפי סעיף 62א(א) 4(א) לחוק:

תותר בניית 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת הכניסה הקובעת, מספר הקומות אינו כולל קומה טכנית על הגג.

גובה מרבי: 13.00 מ'

וגובה אבסולוטי של מעקה גג טכני: 753.00

במקום 2 קומות וקומת מרתף לפי התכנית המאושרת.

ב- קביעת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א(א) 8 לחוק:

9 יח"ד במקום 4 המותרות ע"פ התכנית המאושרת.

ג- תוספת 20% לזכויות הבניה המהוות 213.60 מ"ר לפי סעיף 62א(א) 16(א) 1 לחוק.

ד- תוספת 58.5% לזכויות הבניה לצרכי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המהוות 625 מ"ר לפי סעיף 62א(א) 15 לחוק.

ה- תוספת 5 מ"ר עבור מיגון דירתי לכל יח"ד המהווים 45 מ"ר לפי עדכון תקנות התגוננות אזרחים מיום.

ו- תוספת 19 מ"ר לטובת נגישות, לפי סעיף 62א(א) 9 לחוק, בהתבסס על סעיף 151(ב) 1 לחוק התכנון והבניה.

ז- קביעת זכויות למרפסות עד 12 מ"ר ליח"ד לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בהיתרים) תיקון מיום 30.5.2008 סעיף ד'.

ח- קביעת קווי בניין למבנה לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק:

קו בניין צדדי: 3 מ' במקום 3.5 מ' המאושרים היום.

קו בניין קדמי: 5 מ' ללא שינוי.

קו בניין אחורי: 3 מ' במקום 6 מ' המאושרים היום.

קו בניין צדדי מקומי: 1.8 מ' לכיוון הגבול המערבי לאורך 8 מ' ובמיקום כפי שמסומן בתשריט עם אפשרות לשנותו עד 1 מ' צפונה או דרומה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

ט- קביעת קווי בניין למרתף החניה לפי סעיף 62א(א)4

קו בניין צדדי : 0

קו בניין אחורי : 3 מ'

קו בניין קדמי : 5 מ'

י- קביעת הוראות בינוי לעניין דירוג המבנה, חומרי גמר ופיתוח לפי סעיף 62א(א)5 לחוק בהתאם למפורט בסעיף (ח) 4.1.2 להלן.

יא- הבלטת מרפסת זיזיות מעבר לקו בניין אחורי עד 40% לפי סעיף 62א(א)9



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.068
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9		+5	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	801		+213.6	587.4	מ"ר	מגורים (מ"ר)

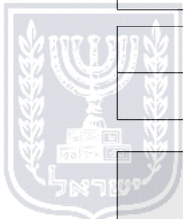
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	1,068	100
סה"כ	1,068	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,066.4	100
סה"כ	1,066.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, חניה ומחסנים לשימוש המגורים.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	<p>א - תותר בניית 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת הכניסה הקובעת, מספר הקומות אינו כולל קומה טכנית על הגג. שטח המרבי קומה טכנית על הגג תהיה 10 מ"ר גובה המרבי קומה טכנית על הגג תהיה 3.10 מ' ברוטו לא כולל מעקה גג. גובה המרבי תהיה 13.00 מ', וגובה אבסולוטי של מעקה גג טכני: 753.00 מ'.</p> <p>ב- קביעת קוי בנין: קו בניין צדדי: 3 מ' קו בניין קדמי: 5 מ' קו בניין אחורי: 3 מ' קו בניין צדדי מקומי: 1.8 מ' לכיוון הגבול המערבי לאורך 8 מ' ובמיקום כפי שמסומן בתשריט עם אפשרות לשנותו עד 1 מ' צפונה או דרומה. קו בניין צדדי מקומי הנ"ל יהיה לטובת הממ"דים ולא תותר פתיחת פתחים בחזית לכיוון הגבול המערבי.</p> <p>ג- תותר הבלטת מרפסות זיזיות מקו בנין אחורי עד 40% מהמרווח.</p> <p>ד- תקרת החניה תשמש למרפסת או חצר. לפחות 50% משטח הפיתוח מעל תקרת החניה יהיה מעל מצע גנני בעומק 40 ס"מ נטו. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.</p> <p>ה- תותר בניית חזית אנכית רצופה עד 3 קומות או 10 מ' בחזית האחורית (צפון) ובחזית קדמית (דרום).</p> <p>ו- יותר קירוי מרפסות, קירוי שטחים פתוחים ומרפסות זיזיות עד שטח של 12.0 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור במגרש אשר לא יבוא במנין השטחים המותרים.</p> <p>ז- תותר הקמת מרתף למטרות חניה ושרות תת-קרקעית עד גבול מגרש צידי, קו בניין של מרתף החניה לחזית קדמית ואחורית בלא שינוי. בכפוף להשארת 15% משטח המגרש בלא בינוי לטובת החדרת מי נגר. שטח מרתף חניה לא יבוא במנין השטחים המותרים. לא תותר פתיחת פתחים בחזית צדדית של מרתף החניה כאשר הקיר מוצב בגבולות צדדיים של המגרש (קו 0).</p> <p>ח- תכסית המבנה העל קרקעי לא תעלה על 35% משטח נמגרש.</p>



4.1

מגורים א'

שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.

ט- תכסית החניון התת-קרקעי לא תעלה על 80% משטח המגרש.

י- חומרי גמר יהיו אבן טבעית מסותתת בנדבכים בשילוב טיח חוץ עד 20% משטח החזיתות. גמר קירות בגבול מגרש כלפי מגרשי המגורים יהיה בטיח אקרילי או בחיפוי אבן, לא יותר גמר בטון גלוי מכל סוג.

יא- תחויב נסיגה בחזית הקדמית ואחורית כך שלא תהיה חפיפה מלאה בין יותר מאשר 3 קומות רצופות.

שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.

יב- הוראות לפיתוח הנופי בחזית המגרש כלפי הרחוב :

אלמנטים של פיתוח נופי בחזית המגרש הגובלת ברחובות הפלמ"ח והמשלט לא יעלו על גובה 1.50 מ' מפני המדרכה בכל נקודה למעט דרישות למערכות טכניות כגון חדר אשפה, פילר חשמל וכו'. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.

יג- שטחי השרות הצמודים לדירות יכול שיהיו בכל הקומות ובזיקה של דירות המגורים כפי שמוגדר בהוראות התכנית הל/250/ד.

שטחי שרות לצורך זה יהיו ממ"דים (לפי התקנות), מחסנים דירתיים, חדרי שרות וכביסה, מזווה וכו'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3	4	3 (4)	12.5 (4)	9	35	176	1694	718 (3)	360 (1)	175 (2)	441 (1)	1068	1	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5		1
		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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בניין צידי לחניה בקומת המרתף יהיו אפס במגבלות סעיף 4.1.2 (ז) ובלא שינוי לחזית הרחוב.
- יותר ניוד של שטחים עיקריים לשטחי שירות למעט שטחי שירות שנקבעו לטובת החניה, בתיאום עם מהנדס הוועדה.
- יותר ניוד שטחי שרות ו/או שטחים עיקריים שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד 10%.
- יותר ניוד שטחים עיקריים ו/או שטחי שרות שמתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בשיעור של עד 10%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל שטח מרפסות מקורות בשעור של עד 12 מ"ר ליח"ד.
- (2) כולל תוספת 19 מ"ר להנגשת המבנה ותוספת 5 מ"ר למרחב מוגן לכל יח"ד, סה"כ 12.5 מ"ר/יח"ד, מתוכם 7.5 מ"ר מכח הזכויות המאושרות ותוספת 5 מ"ר מכח תכנית זו.
- (3) כולל 475 מ"ר שטח חניה מקורה, 150 מ"ר שטח שרות תת-קרקעי ו-12.5 מ"ר/יח"ד שטח מרחב מוגן.
- (4) לא כולל קומה טכנית על הגג במגבלות סעיף 4.1(א).
- (5) קו בניין לממ"דים יהיה 1.8 מ' מקומי לפי הסימון בתשריט ולפי סעיף 4.1.2(ה) להלן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	תנאי למתן תעודת גמר השלמת הליך הרישום לרבות קבלת מספר חלקה סופי בלשכת רישום המקרקעין. תנאי למתן תעודת גמר השלמת דרישות הוועדה כפי שיפורטו בתיק המידע להיתר.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר, אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית תואם לתכנית, אשר יוגש ע"י וע"ח יזם התכנית. תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור היחידה הסביבתית שורק לנושא פתרון אוורור מרתף החניה.
6.3	חניה
	תקן החניה יהיה ע"פ התקן הארצי 8/2016 בשלמותה בתחום המגרש.
6.4	הוראות פיתוח
	תותר הבלטת גשרים, מדרגות ושבילים מקורים מחוץ לקווי בנין צידיים. שבילים מקורים יבואו במניין זכויות הבניה.
6.5	ניהול מי נגר
	יחולו הוראות תמ"א 34 ויסומנו בהיתר השטחים המיועדים לחלחול מי גשם בנגר עילי. פתרון מי הנגר יוצג בתכנית הפיתוח אשר תופיע בהיתר הבניה.
6.6	סטיה ניכרת
	חריגה מהוראות התכנית בדבר מספר יח"ד, גובה המבנה, מספר קומות, קווי בניין, פיתוח בחזית המגרש, הוראות לעניין הדירוג ושטח להחזרת מי נגר תיחשב לסטיה ניכרת.
6.7	פיתוח סביבתי
	- גובה קירות פיתוח בתוך המגרשים לכיוון חזית הרחוב לא יעלה על 2.0 מ'. - גובה קירות תמך לכיוון הגבול הצפוני לא יעלה על 2 מ'. - גובה קירות תומכים בתוך המגרש לא יעלה על 9 מ'. - יתר ההוראות לפי תכנית הל/ 250/ ד'. - לפחות 50% מהשטחים הפתוחים על תקרת החניון יהיו מעל מצע גנני בעומק של 40 ס"מ נטו. - גובה קירות כלפי מגרשי מגורים גובלים יהיה בהתאם לפריסת הגדרות המחייבת בנספח הבינוי. - גמר קירות התמך כלפי הרחוב והשצ"פ האחורי יהיה מאבן פראית.
6.8	כתב שיפוי
	מגישי התכנית מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל תשלום שתחויב בו הוועדה ויחתמו על כתב

6.8	כתב שיפוי
	שיפוי בנוסח המקובל בוועדה לשם כך.

6.9	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המבנה	הבנייה תתבצע בהינף אחד כדי למנוע מטרד למגרשים הסמוכים במהלך הבניה

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

עד 10 שנים מיום אישורה.	לאחר מכן יחזור לתוקפו המצב המאושר טרם אישורה.
-------------------------	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15