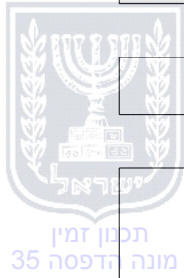


הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0062893

שינוי קו בניין ותכסית במגרש 20 ב בגוש 30463



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

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

מגרש 20 ב הינו צר וארוך, וקוי הבניין הנוכחיים לא מאפשרים לתכנן בניין הממצה את זכויות הבניה במגרש. לשם מיצוי זכויות הבניה יש לשנות את קו הבניין והתכנית. אנו מבקשים גם הגדלת שטח עיקרי, תוספת יחידת דיור חמישית, שינוי גובה בניין ותוספת קומה שלישית ורביעית למגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קו בניין ותכנית במגרש 20 ב בגוש 30463

שם התכנית

ומספר התכנית

152-0062893

מספר התכנית

0.618 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (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
213277	קואורדינאטה X
633721	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
	84	הפלמ"ח	מבשרת ציון

שכונה ב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30463	מוסדר	חלק		20

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	שינוי קו בניין, תכנית, מספר קומות, גובה מירבי ותוספת שטח עיקרי, תוספת שטח שירות במרתף לצורך חניה	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
24/09/1980	73	2660		כפיפות	מי/340 / א



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				עובדיה שמואל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עובדיה שמואל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	10/08/2017	עובדיה שמואל	10/08/2017	טבלת חישוב שטחים	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	03/01/2018	עובדיה שמואל	03/01/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מחייב	1: 100	1	03/01/2018	עובדיה שמואל	03/01/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/04/2016	עובדיה שמואל	20/04/2016		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
	פרטי	יואל בורשטיין			ירושלים	לייבוויץ	29	02-6421492		jburstein@013.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		03-9533333	03-9533333	
חוכר		יואל בורשטיין			ירושלים	לייבוויץ	29	02-6421492		jburstein@013.net

(1) כתובת: יפו 216 בניין שערי העיר קומה 6 ירושלים.

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	עובדיה שמואל	101266		מבשרת ציון	מבוא השזיף	2	02-5345096	02-5330564	dizash23@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חסן אלקיסי	1347		ירושלים	(1)		02-6274367	02-6274367	s_a490@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 51202 ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 להקמת מבנה בן 5 יח"ד ומרתף חניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הגדרת אזור ממגורים 5 למגורים א בהתאם לנוהל מבא"ת

שינוי קו בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4)

שינוי תכסית מ 30% ל-45% בהתאם לסעיף 62 א (א) (5)

תוספת שטחים עיקריים בהתאם לסעיף 62 א (א) (16) (א) (1)

תוספת קומה שלישית ורביעית למגורים בהתאם לסעיף 62 א (א) (א4)

שינוי גובה בניין מ 9.5 מטר ל 12.86 מטר מעל כניסה קובעת בהתאם לסעיף 62 א (א) (א4)

הגדלת מספר יחידות הדוור, על פי סעיף 62 א (א) (8)

הוספת שטחי שירות לחניה בקומה תת קרקעית בהתאם לסעיף 62 א (א) (15)

ניוד שטחי שירות מתחת למפלס הקובע, אל מעל המפלס הקובע, לפי סעיף 62 א (א) 9

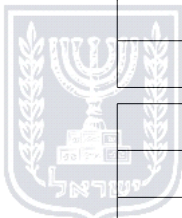


תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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
להריסה	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	618	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	618	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	618.38	מגורים א'
100	618.38	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	לפי הוראות הל 250 ד'
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>2. חובה לפתח רצועת גינון בחזית המגרש, כמסומן בנספח הבינוי. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.</p>
ב	<p>גמישות לתכנית</p> <p>ב. ניתן יהיה לנייד עד 10 מ"ר משטחי השירות התת קרקעיים, לטובת שטחי שירות עיליים, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בהסדרי התנועה והחניה.</p> <p>ג. שטח היטל הקירות החיצוניים בעובי של מעל 25 ס"מ ועד 35 ס"מ לא יבוא במניין חישוב השטחים.</p> <p>ד. ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הקרקע, לטובת שטחי שירות מעל לקרקע.</p> <p>ה. לא ניתן להקטין את השטח הלא חפור בקומת המרתף. שינוי מהוראה זו יהיה סטייה נכרת.</p> <p>ו. לא יותרו חללים אטומים עם מילוי בקומת המרתף.</p> <p>ז. ניתן יהיה לשלב מחסן דירתי אחד בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר בכל דירה, כחלק מסך הזכויות, בתנאי שיופרדו בקירות בטון.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			
(5) 3	(4) 3	3	3	1	4	12.86	5	50	107	626.4	(3) 615	(2) 171	(1) 461	615	1 מגורים אי'

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) 55% משטח המגרש + 20% משטח המגרש.
- (2) בהתאם לתוכנית הל/מח/ 250 ד' 20% משטח המגרש, תוספת 5 מ"ר ליח"ד למיגון, תוספת 5% לנגישות לפי סעיף 151 לחוק.
- (3) תותר בניית מרתף חניה בקו בניין 0.
- (4) תותר הקמת גשר בצמוד לחזית האחורית כמסומן בתשריט.
- (5) תותר הקמת חדר אשפה בקו בניין 0 פינתי כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין מונה הדפסה 35



תכנון זמין מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	תנאי לקבלת תעודת גמר : התקנת מכפילי החניה בפועל, לרבות אישור תקינות והפעלה, וקבלת אישור מכון התקנים למתקנים אלה.
6.2	קווי בנין
	קוי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. תותר הקמת חדר אשפה בקו בניין 0 פינתי, כמסומן בתשריט. תותר הקמת גשר בצמוד לחזית האחורית, כמסומן בתוכנית.
6.3	חניה
	א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, 2 מקומות חניה לכל יח"ד. ג. פתרון החניה יהיה כפוף לאישור יועץ התנועה של המועצה. ד. גובה קומת חניה יהיה 2.9 מטר נטו, למעט הנמכה מקומית לטובת התקנת מכפילי חניה. ה. בעת הגשת היתר בניה, יש להגיש תיאור מפורט של מתקן החניה המוצע. על המתקן לאפשר ירידה יעילה ובטוחה של כלי הרכב, ללא פגיעה בתקרה. יש לוודא שגובה התקרה מתאים לגובה המתקן והרכב העומד עליו. יש לאפשר כניסת 2 רכבים גבוהים בו זמנית.
6.4	איכות הסביבה
	יש לפנות פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970
6.5	תקשורת
	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
6.6	ניהול מי נגר
	תמ"א 4/ב/34 : ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים). שטח המתנה לכניסה לחניה ירוצף בריצוף חדיר למים. יותקנו אמצעים להחדרת מים לתת הקרקע.
6.7	סטיה ניכרת
	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלת זכויות בניה הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מסי' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. כל חריגה מהוראות טבלת הזכויות שבסעיף 5 יהווה סטיה ניכרת מהתוכנית.

6.8	בדיקות ארכאולוגיות
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה: פינוי כל השטחים הציבוריים הגובלים בתוכנית, לרבות הריסת גדרות וכל מבנה אחר בתחום הציבורי ולרבות ביצוע כל התיקונים הנדרשים בשטחים הציבוריים בהתאם להנחיות המועצה המקומית ולשביעות רצונה.</p> <p>ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ה. תנאים לשלב הבקרה המרחבית - אישור יועץ התנועה למועצה לעניין התנאים בפרק 6.3 סעיף ה' וכל נושא תנועת אחר.</p>

6.10	כתב שיפוי
	יוזמי ומגישי התוכנית ישפו את הועדה המקומית עבור כל תביעה בגין תוכנית זו ולצורך כך יגישו לה כתב שיפוי לשביעות רצון היועץ המשפטי לועדה.

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

6.12	הריסות ופינויים
	פיתוח השטח והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי מיועדים להריסה כתנאי להוצאת היתר בניה, על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם.

7. ביצוע התכנית

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

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

זמן למימוש התוכנית 20 שנה מיום אישורה