

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0623496

מבשרת ציון - ברקת 71

ירושלים

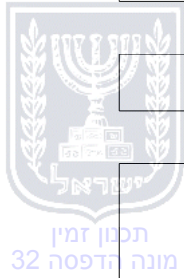
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

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

בהליך הבניה נוצרו חללים כלואים ליד חלק מהדירות שאינם בשימוש, התושבים מבקשים לצרפם לדירותיהם. בשל בעיות אקלימיות (רוחות חזקות וגשם) התושבים מבקשים לסגור את מרפסות השרות בדירות 1-4, לסגור בזכוכית את החלל תחת גגון הכניסה לדירות 1-4 ולאפשר בנית מרפסות שמש. בתב"ע הקיימת הל/במ/110 מותרות מרפסות שמש בשטח של 12 מ"ר. כל הנ"ל ללא שינוי במעטפת הבניין הקיים. התכנית מגדילה אחוזי בניה ללא שינוי במעטפת המבנה ובמספר הדירות שלו. התכנית מבקשת להכשיר מצב קיים מלבד חלק מהפרגולות והכניסה (סגירת גגון קיים) לדירות 1-4. התוכנית נותנת הוראות לאפשרות הגשת בקשה לבניית פרגולות ו/ או מרפסת שמש תוך שמירה על אחידות של חומרים וצבע לכל דירות הבנין. התכנית מסדירה קו בניין ימני (צפון-מזרחי) ל 4 מטר בסמכות ועדה מקומית. בהתאם להחלטות הוועדה מיום 1.2.2017, ככל ותהיה אפשרות משפטית לדרוש כתבי שיפוי לעת מתן תוקף מונה הדפסה 32 תכנית, תוכל הוועדה להתנות פרסומה למתן תוקף בקבלת כתבי השיפוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מבשרת ציון - ברקת 71

מספר התכנית 152-0623496

1.2 שטח התכנית 1.703 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 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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**

מרחב תכנון מקומי	הראל
קואורדינאטה X	215817
קואורדינאטה Y	634798

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות: מבשרת ציון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבשרת ציון	ברקת	71	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30306	מוסדר	חלק	62	

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 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/ 250	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 250 הוראות תכנית מי/ 250 תחולנה על תכנית זו.	2499	6	28/12/1978
מי/ 250 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 250 / א. הוראות תכנית מי/ 250 / א תחולנה על תכנית זו.	2833	2437	08/07/1982
הל/ במ/ 110	שינוי		4393	2388	22/03/1996



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				חוה שטרית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חוה שטרית		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		13/06/2019	חוה שטרית	17: 18 18/06/2019	נספח בינוי 1	לא
בינוי	מנחה	1: 100		13/06/2019	חוה שטרית	17: 19 18/06/2019	נספח מספר 2	לא
בינוי	מנחה	1: 100		19/03/2018	חוה שטרית	08: 02 19/03/2018	חתכים וחזיתות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		27/05/2019	חוה שטרית	19: 09 27/05/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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	יובל קורן			מבשרת ציון	ברקת	71	02-5346214	02-5346214	comyuval@ ksh.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		טלי אזרקו			מבשרת ציון	ברקת	71	077-3004050	077-3004050	talie@ies.gov.il
בעלים		שלמה אזרקו			מבשרת ציון	ברקת	71	077-3004050	077-3004050	talie@ies.gov.il
בעלים		יוסף אלי			מבשרת ציון	ברקת	71	052-3112143	052-3112143	Yossieli1982@gmail .com
בעלים		לילך אלי			מבשרת ציון	ברקת	71	050-6333304	050-6333304	Yossieli1982@gmail .com
בעלים		ישראל עוזר			מבשרת ציון	(1)				ozerisra@mot.gov.il
בעלים		ליאורה רחל עוזר			מבשרת ציון	(1)				ozerisra@mot.gov.il
בעלים		זמרה קורן			מבשרת ציון	ברקת	71	02-5346214	02-5346214	zimmkor@gmail.co m

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יובל קורן			מבשרת ציון	ברקת	71	02-5346214	02-5346214	comyuval@ksh.co.il
בעלים		מיכאל שושני			מבשרת ציון	ברקת	71	02-5334984	02-5334984	Msam287@smile.net.il
בעלים		שירה רחל שושני			מבשרת ציון	ברקת	71	02-5334984	02-5334984	shira@56moin.gov.il
בעלים		יוסף בנימין שימונוביץ			מבשרת ציון	ברקת	71	02-5868136	02-5868136	Sivan715@015.net.il
בעלים		רחל שימונוביץ			מבשרת ציון	ברקת	71	02-5868136	02-5868136	Sivan715@015.net.il
בעלים		דורית שני			מבשרת ציון	ברקת	71	054-7442119	054-7442119	Hilik1963@gmail.com
בעלים		יחיאל שני			מבשרת ציון	ברקת	71	050-8510004	050-8510004	Hilik1963@gmail.com
בעלים		אירית ששון			מבשרת ציון	ברקת	71	02-5812094	02-5812094	iritsasson@gmail.com
בעלים		גדעון ששון			מבשרת ציון	ברקת	71	02-5812094	02-5812094	iritsasson@gmail.com

(1) כתובת: ברקת 71 מבשרת ציון דירה 3.

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	חווה שטרית	30029		נס ציונה	ביל"ו	19	08-9407493	08-9409871	hava.shetrit@gmail.com
	מודד	יורי סלונין	1112	סלונין יורי	בית שמש	(1)		02-9910093	02-9910093	slonin_y@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 600.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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**

התכנית מסדירה ומגדילה אחוזי בניה ללא שינוי במעטפת המבנה ובמספר הדירות הקיים שלו בבנין מגורים ברחוב ברקת 71 מבשרת ציון, גוש 30306 חלקה 62.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת אחוזי בניה בסך של - 302 מ"ר עיקרי (מהווה 17.73% מגודל המגרש) לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק.
2. תוספת שטח שרות בתת קרקע בסך 21 מ"ר (המהווה 1.23% מגודל המגרש) לפי סעיף 62א(א) 15 לחוק.
3. קביעת הוראות בינוי למימוש זכויות בניה לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.
4. שינוי בקו בנין צידי מ-5 מ' ל-4 מ' לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
5. התכנית מסדירה את מספר היחיד דיור למצב הקיים בפועל בסך 11 יחיד לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.
6. הגדרת חומרי בניה וגמר.
7. קביעת שלבי ביצוע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	62

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	1,705	100
סה"כ	1,705	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,703.57	100
סה"כ	1,703.57	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים כל השימושים המותרים על פי תכנית הל/במ/110
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תוספות הבניה יתבצעו בחיפוי אבן באופן התואם לחיפוי במעטפת הבניין הקיים, לרבות גוון האבן, סוג העיבוד וכיוון חיפוי אופקי.
ב	הערות לטבלת הזכויות 1. הדירות הנכללות בטבלת הזכויות הינם דירות 11, 7-1. 2. חלוקת תוספת השטח העיקרי לפי דירות: א. דירה 1 = 58 מ"ר עיקרי ב. דירה 2 = 35 מ"ר עיקרי ג. דירה 3 = 32 מ"ר עיקרי ד. דירה 4 = 54 מ"ר עיקרי ה. דירה 5 = 24 מ"ר עיקרי ו. דירה 6 = 30 מ"ר עיקרי ז. דירה 7 = 58 מ"ר עיקרי ח. דירה 11 = 27 מ"ר עיקרי סה"כ 318 מ"ר עיקרי. 3. פירוט השטחים לכל דירה כמסומן בנספח הבנוי המצורף לתכנית. 4. השטחים המסומנים בנספח הבינוי כעיקרי לטובת סגירת מרפסת קלה, סגירה זו תהיה בהמשך לסלון. 5. סה"כ תוספת שטחים עיקריים בתכנית זו הינם 336 מ"ר, יתרת השטחים (18 מ"ר) שאינם מופיעים ביעוד זה יחולקו בין הדירות השונות שווה בשווה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)						
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					ס"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי												
מגורים אי'	1705	574 (1)	152	734	287	1747	37.6	11	18.5	3 (2)	3	4 (3)	5 (4)	5	5 (5)		

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:

כל השטחים להם תקרה בגובה של 1.8 מ' בעלית גג בדירות 1 עד 4 מחושבים כשטחים עיקריים.
 על פי היתר הבניה מספר 980093 מתאריך 21.09.99 אושרו 1,006 מ"ר שטח עיקרי, 466 מ"ר שטח שירות ל 11 יחידות דיור.
 זכויות הבניה המאושרות תואמות להיתר הבניה מס' 980093 המאושר.
 זאת לאחר שנעשה טבלת איזון להעברת זכויות בין המגרשים שבמתחם. (ראה טבלה מצ"ב - נספח 1)
 לפי גברת עמליה אברמוביץ אדריכל מחוזי במ.י. ירושלים, היזם קבל 5 מגרשים בגודל 8301 מ"ר. ראה תכנית הל/רמ/110.
 מגרש מספר 215 בתשריט מופיע בגודל 1,829 מ"ר.
 על פי המדידה גודל המגרש 1705 מ"ר. כלומר אי התאמה של 1.5% מסך כל המתחם של היזם (8,301 מ"ר).
 לדברי גברת עמליה אברמוביץ זו טעות מקובלת . היזם לא נפגע בזכויות הבניה שלו.
 שטחי המבניה העקריים מעל הכניסה הקובעת אושרו ע"י היתר כשטח שרות ואני משנים אותם לשטח עקרי על פי דרישת הועדה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל את 58 מ"ר במפלס +5.94/עליית גג כשטח עיקרי, שאושרו ע"י היתר כשטח שרות.
- (2) קומת כניסה + קומה 1 + קומת עליית גג.
- (3) לכיוון צפון-מזרח..
- (4) לכיוון דרום-מערב..
- (5) לכיוון רחוב ברקת..

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

התכנית אינה משנה את מספר יח"ד הדיור הקיים, פתרונות חניה ימצאו בתיאום עם יועץ התנועה של המועצה.

6.2

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	5 שנים ממועד מתן תוקף התב"ע

7.2

מימוש התכנית

