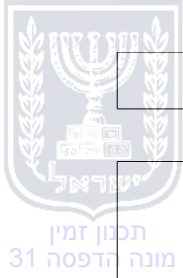


הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0662007

תוספת יח"ד עבור פרויקט מבשרת הקטנה, מבשרת ציון



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000949815/310>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנון הנכלל בתוכנית זאת מצוי בתחומי הישוב מבשרת ציון. התכנית ממוקמת בשכונה י' לאורך רחוב שמעון סוויסה וגובלת מצפון עם מבני מגורים קיימים, ממערב עם אזור חקלאי מיוער ושטח ציבורי פתוח. תנאי הקרקע הינם מדרונים.

הרקע הסטטוטורי של תכנית זאת הינה תכנית הל/644 אשר מתווה 4 מתחמי מגורים א' המכילים יחדיו 66 יח"ד, 2 גינות ציבוריות, דיוק גבולות יער בהתאם לתכנית מתאר ארצית 22 וכן הסדרת כביש מס' 41 ע"י הרחבת הדרך והוספת חניה מזדמנת ואורך הרחוב.

תכנית זו מציעה להגדיל את מס' יח"ד מ-66 ל-75 זאת ללא שינוי בגובה ובקונטור הבניה. עם זאת, לצורך כך יש להוסיף 150 מ"ר עיקרי לזכויות הבניה המאושרות בתכנית הל/644 על מנת לגשר על חלל כפול שתוכנן בשלוש יח"ד עקב חוסר קל בשטחים.

בהתאם לכך צפיפות הבינוי הממוצעת הכוללת תשתנה מ-3.7 יח"ד לדונם נטו ל-4.2 יח"ד לדונם נטו. כל שאר הוראות תוכנית הל/644 שבתוקף חלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד עבור פרוייקט מבשרת הקטנה, מבשרת ציון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

152-0662007 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

22.450 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

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
215500	קואורדינאטה X
634000	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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מבשרת ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30320	מוסדר	חלק	8-11, 13-14	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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4 - 1	הל/ 644

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
הל/644	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית הל/644. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית הל/644 ממשיכות לחול.	6439	4991		28/06/2012
מי/250	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית מי/250. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מי/250 ממשיכות לחול.	2499	6		28/12/1978
מי/223	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית מי/223. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מי/223 ממשיכות לחול.	2255	1		16/09/1976



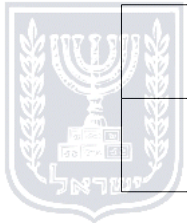
1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 40 22/07/2020	אדרי' יגאל לוי	22/07/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		16: 58 08/01/2019	אדרי' יגאל לוי	08/01/2019	1	1: 250	מנחה	חתכים
לא		16: 33 30/10/2019	בן יצחק נתנאל	30/10/2019	1	1: 250	מחייב	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	13: 56 26/01/2025	עברון	26/01/2025	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		18: 20 24/12/2018	ברני גטניו	24/12/2018	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי			נצבא החזקות 1995 בע"מ	פתח תקוה	גרניט	8	073-2333900	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			נצבא החזקות 1995 בע"מ	פתח תקוה	גרניט	8	073-2333900	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		02-6797744	Yigal@leviarch.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	bernardg@datamap.com
יועץ נופי	יועץ נופי	בן יצחק נתנאל	11611		תל אביב- יפו	(1)		03-6059166	nettanelbi@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עברון		ירון עברון הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	רחובות	(2)	19	08-9318184	

(1) כתובת: פרופ שור 16 תל אביב..



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

הוספת 9 יח"ד, תוספת שטחים של 150 מ"ר למצב הקיים המאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יח"ד מ-66 יח"ד ל-75 יח"ד, לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק.
- הוספת שטחי בנייה בהיקף של 150 מ"ר עיקרי לפי סעיף 62 א (א) (16) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	9, 8, 11, 10
שטח ציבורי פתוח	2, 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	17,815.82	79.36
פארק/גן ציבורי	4,634.62	20.64
סה"כ	22,450.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	17,815.82	79.36
שטח ציבורי פתוח	4,634.63	20.64
סה"כ	22,450.45	100



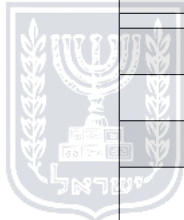
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות התכנית המאושרת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. בהתאם להוראות התכנית המאושרת. 2. תוספת יח"ד תהיה בתוך מעטפת המבנים הקיימים לפי היתרי הבנייה ולא יעשה שינוי כלשהו בקונטור הבניינים ו/או במעטפת. 3. הוספת יח"ד תעשה באופן הבא: בתא שטח מס' 8 יוספו 3 יח"ד, בתא שטח מס' 9 יוספו 3 יח"ד, בתא שטח מס' 10 יוספו 3 יח"ד. בתא שטח מס' 11 לא יוספו יח"ד. חלוקת הוספת הדירות תעשה בשורת המבנים הקרובה לרחוב שמעון סוויסה, על פי המסומן בנספח הבינוי. 4. בתא שטח 8 בלבד יוספו בנוסף 150 מ"ר עיקרי
ב	חניה
	1. יש להוסיף חניות לאופנים ואופנועים ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. תנאי למתן היתר בניה לתוספת יח"ד יהיה הסדרת מקומות חניה הנדרשים על פי תקן החניה העדכני בעת מתן היתר הבניה, בהתאם למספר יחידות הדיור שיתווספו במגרש.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. בהתאם להוראות התכנית המאושרת.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בהתאם להוראות התכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									סה"כ בניה שטחי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט					
אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2)	4	24	45	78.9	4777	(1) 1343	1943	99	1392	5965	8	מגורים	א'
(4)	(4)	(4)	(3)	(5)	4.7	18	45	88	3326	(1) 962	1405	66	893	3806	9	מגורים	א'
(4)	(4)	(4)	(3)	(3)	4.7	18	45	86	3326	(1) 962	1405	66	893	3885	10	מגורים	א'
(4)	(4)	(4)	(3)	(5)	3.6	15	45	86	3326	(1) 962	1405	66	893	4160	11	מגורים	א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(4)	8	מגורים	מגורים א'
(4)	9	מגורים	מגורים א'
(4)	10	מגורים	מגורים א'
(4)	11	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטחים כוללים שטחים עבור אחסנה, חללים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות.
- (2) 1. גובה המבנה נמדד בין מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לתקרה עליונה. מעל גובה זה תותר הקמת מכונות למעלית, מתקים טכנים, פרגולות, וכדומה. במקרה של גגות משופעים גובה המבנה נמדד בין מפלס הכניסה הקובעת לבין רכס גג הרעפים. 2. ראה סעיף 4.1.2 (הוראות לטיפוסי בינוי) פרק ג' - טבלת פירוט מס' קומות מותר.
- (3) ראה סעיף 4.1.2 (הוראות לטיפוסי בינוי) פרק ג' - טבלת פירוט מס' קומות מותר בתכנית הל/644.
- (4) כמצויין בתשריט.
- (5) 1. גובה המבנה נמדד בין מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לתקרה עליונה. מעל גובה זה תותר הקמת מכונות למעלית, מתקים טכנים, פרגולות, וכדומה. במקרה של גגות משופעים גובה המבנה נמדד בין מפלס הכניסה הקובעת לבין רכס גג הרעפים. 2. ראה סעיף 4.1.2 (הוראות לטיפוסי בינוי) פרק ג' - טבלת פירוט מס' קומות מותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה, הכולל את המגרש התלת ממדי, על ידי הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתוספת יחידות הדיור.	תעודת גמר פיתוח השצ"פים והתשתיות על ידי היזם.

7.2 מימוש התכנית

