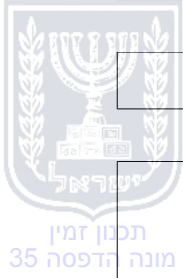


הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0775569

הוספת יחידות דיור בבניין מגורים ברחוב האורן 55



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

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

התכנית נועדה לאפשר שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים. חלקת הבניין נמצאת בתחום מתחם 2B, מתחם להתחדשות "האורן", תא שטח 226 ביעוד מגורים שבתכנית המתאר למבשרת ציון שמספרה 152-0406082. השינויים המבוקשים בתכנית זו כוללים שינויים בדירות, הגבהת גגות הרעפים הקיימים ותוספת חמש יחידות דיור בחלל גג קיים.
מס' פנימי: הלומק\943



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

הוספת יחידות דיור בבניין מגורים ברחוב האורן 55

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0775569

1.2 שטח התכנית 2.077 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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
214973	קואורדינאטה X
634265	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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבשרת ציון	האורן	55	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30477	מוסדר	חלק	26	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
152-0406082	226

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



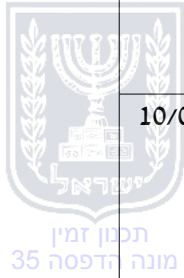
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



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
10/01/2019	6139	8074	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0406082. הוראות תכנית 152-0406082 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	152-0406082
04/02/1993	1402	4082	התכנית משנה את הוראות התכנית המאושרת לעניין מספר קומות, מספר יחידות דיור והוראות בינוי. שאר הוראות תכנית מי/במ/ 738 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	מי/במ/ 738



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אנגל סרגיי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנגל סרגיי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין תוספת יחידות הדיור ושינוי גובה המבנים בלבד	14: 22 09/03/2021	אנגל סרגיי	10/03/2021		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 18 18/03/2021	זוהיר דאוד	18/03/2021		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	אילן אלבו			מבשרת ציון	האורן	55	050-7301121		
	פרטי	הלנה אלבו			מבשרת ציון	האורן	55	077-5345876		
	פרטי	יגאל בן גיגי			מבשרת ציון	האורן	55	050-7297922		
	פרטי	רוזה בן גיגי			מבשרת ציון	האורן	55	050-6284329		
	פרטי	יגאל בראזני			מבשרת ציון	האורן	55	02-6709501		
	פרטי	אסנת יעקבי			מבשרת ציון	רקפת	10	02-6227077		
	פרטי	שלומי יעקבי			מבשרת ציון	רקפת	10	02-6227077		shlomiyaakobi1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלומי יעקבי			מבשרת ציון	רקפת	10	02-6227077		shlomiyaakobi1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יפה אבוחסירה			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		ליאת אחיעם			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		ניר אחיעם			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		אילן אלבו			מבשרת ציון	האורן	55	050-7301121		
בעלים		הלנה אלבו			מבשרת ציון	האורן	55	077-5345876		
בעלים		דוד אלגזי			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		מזל טוב אלגזי			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		מאיר אלקוקן			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		נונה אלקוקן			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		דנה ביטון			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		שלומי ביטון			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		יגאל בן גיגי			מבשרת ציון	האורן	55	050-7297922		
בעלים		רוזה בן גיגי			מבשרת ציון	האורן	55	050-6284329		
בעלים		יפה בן לולו			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שרלי בן לולו			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		אפרת בראזני			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		יגאל בראזני			מבשרת ציון	האורן	55	02-6709501		
בעלים		שינדלה הלפרן			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		אסנת יעקבי			מבשרת ציון	רקפת	10	02-6227077		
בעלים		שלומי יעקבי			מבשרת ציון	רקפת	10	02-6227077		shlomiyaakobi1@gmail.com
בעלים		סוליקה מימון			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		קלוד מימון			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		יוסף נומברג			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		אסתר סלח			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		סבו סלח			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		אליהו פרץ			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		רוזט פרץ			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		ולאדקו קוגנסון			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סילביה קוגנסון			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		יואל עובדיה שושני			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		
בעלים		טליה שפיגל			מבשרת ציון	האורן	55	02-6227077		



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	אנגל סרגיי	2505276	סרגיי אנגל	ירושלים	ההגנה	9	02-5401853		engel.sergey@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זוהיר דאוד	100	זוהיר דאוד מודד	ירושלים	אל מלך	10	02-5838502		zd5838502@gmail.com



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

הוספת יחידות דיור בבניין מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת קומה חמישית מעל המותר (4) לפי סעי' 62 א(א)(4) לחוק.
2. הוספת 5 יחידות דיור בחלל גג רעפים (סה"כ 29 יח"ד) לפי סעי' 62 א(א)(8) לחוק.
3. הגבהת הבניין מ-11.40 מ' ל-13.00 מ' לפי סעי' 62 א(א)(4) לחוק.
4. שינויים בהוראות לגבי בינוי לפי סעי' 62 א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



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'	26
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	26

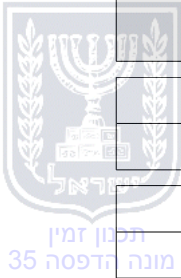
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,065	100
סה"כ	2,065	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,077.33	100
סה"כ	2,077.33	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, חניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מיקום יחידות דיור החדשות יהיה על פי המסומן בנספח הבינוי. 2. בניית הקומה החמישית תהיה באבן מרובעת מסותתת אחידה לפי חומר הגמר של הבנין המקורי. 3. התכנון יכלול פתרון להסתרת דודי שמש מתחת לגג הרעפים.
ב	גגות הגגות החדשים יתאמו לאופי הגגות הבנויים בהתאם להיתר.
ג	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם מהנדסות המועצה המקומית מבשרת ציון או מי מטעמוה לעניין פתרון החניה.
ד	הנחיות מיוחדות אופן חישוב שטחי בניה : חישוב של השטח הכולל המותר לבניה יהיה עפ"י ובהתאם למפורט לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
ה	ניהול מי נגר יחולו הוראות תמ"א 34 ויסומנו בהיתר הבנייה השטחים המיועדים לחלחול מי נגר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	13	29	(1) 140	(1) 2880		(1)		(1)	2065	26	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

הערה ברמת הטבלה:

גודל כל אחת מחמשת יחידות דיור החדשות לא יעלה על 70 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למצב המאושר.



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. הפתרון לחניה יהיה לפי התקן הארצי התקף למועד מתן היתר הבניה.
2. פתרון החניה יעשה בכפוף לאישור מחלקת ההנדסה במועצה המקומית מבשרת ציון.
3. במידה ופתרון החניה יהיה ע"י מכפילי החניה, תחזוקתם והפעלתם תהיה באחריות מגיש הבקשה להיתר.

להלן הנחיות בנושא מכפילי חניה :

1. הוראות למתקנים מכאניים / מעליות לרכב : יתוכננו על פי תקן ישראלי (ת"י) בעת מתן היתר בניה.
2. עמדות ההמתנה למתקני חניה ימוקמו בתחום המגרש.
3. לא יאושר מכפיל של 3 רכבים.
4. בקשה להיתר תכלול הדמיה של המבנה או חזית הכוללת את המתקנים במצב מורס מלא לשביעות רצון מהנדס הוועדה.
5. לא יאפשרו אלמנטים כלשהם מעל מתקני החניה.
6. יהמתקנים ימוקמו כך שהכניסה והיציאה מהמגרש לרחוב יהיו בהילוך קדמי בלבד.
7. יש לסמן בברור את שביל הכניסה להולכי רגל מידות בהפרדה ממעברי כלי רכב.
8. יש להגיש תצהיר של מתכנן תנועה מטעם מבקש ההיתר על אחריותו לפתרון החניה המוצע בתכנית, ושהקמת המתקן תהיה בפיקוחו.
9. גובהו של המתקן במצב סגור, כשהוא מותקן במרווח הבניה, לא יעלה מעל 1.5 מ' מעל פני הפיתוח.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור

כל העצים המסומנים בתשריט הינם עצים לשימור. לא תבוצע עקירה או העתקת עצים מכח תכנית זו.

6.3

מקלטים

פתרון למרחבים מוגנים יקבעו ע"י הג"א בשלב היתר הבניה.

6.4

היטל השבחה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35