

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0915298

בנין מגורים חדש ברח' האורן 19

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

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

תכנית זו עוסקת בקביעת מסגרת תכנונית חדשה להקמת בנין מגורים בחלקה 36 בגוש 30472 הכל בהתאם לסעיף 62(א) לסמכויות הוועדה המקומית בדבר קביעת אחוזי בניה, קביעת קומות ומניין יחי דיור ואחרים כמפורט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בנין מגורים חדש ברח' האורן 19

ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0915298

1.2 שטח התכנית 0.560 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

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
214588	קואורדינאטה X
634355	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	19	

שכונה מבשרת ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30472	מוסדר	חלק	36	

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
מ/י 274	57, 56, 55, 53

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



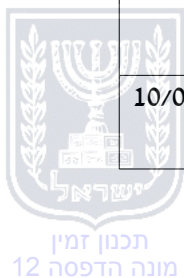
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
מ/י/ 274	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/י/ 274 ממשיכות לחול.	2378	1		27/10/1977
מ/י/ 250	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/י/ 250 ממשיכות לחול.	2499	6		28/12/1978
מ/י/ 753	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מ/י/ 753	4048	100		15/10/1992
הל/ 250 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ 250 / ד ממשיכות לחול.	5045	1094		07/01/2002
152-0406082	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מתאר כוללנית מבשרת ציון	8074	6139		10/01/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירם בוטבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם בוטבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 08 11/12/2022	אבירם בוטבול	05/12/2022			רקע	בינוי
לא		18: 31 05/12/2022	רון כהן	09/05/2022			רקע	תנועה
לא		17: 12 24/12/2020	מיכאל מיכאל	23/11/2020		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
מר	פרטי	יוסף יונתן			מבשרת ציון	האורן	19	052-3445711		
מר	פרטי	יעקב יונתן			מבשרת ציון	האורן	19	052-3532932		yaki_y@sch.co.il
מר	פרטי	דוד מזרחי			מבשרת ציון	האורן	19	050-5287210		
גב	פרטי	דליה מזרחי			מבשרת ציון	האורן	19	050-5287210		

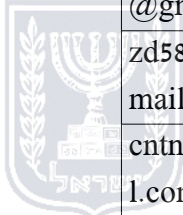
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף יונתן			מבשרת ציון	האורן	19	052-3445711		
פרטי	יעקב יונתן			מבשרת ציון	האורן	19	052-3532932		yaki_y@sch.co.il
פרטי	דוד מזרחי			מבשרת ציון	האורן	19	050-5287210		
פרטי	דליה מזרחי			מבשרת ציון	האורן	19	050-5287210		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבירם בוטבול	00109290		ירושלים	בית הכרם				avirambotbol@gmail.com
	מודד	תאופיק גבארה	991		בית חנניה	(1)		054-2207206		zd5838502@gmail.com
	יועץ תחבורה	רון כהן	79241		רמת גן	רמת גן				cntnua@gmail.com
	מתכנן	מיכאל מיכאל		מיכאל מיכאל	מבשרת ציון	הכרמים	82	02-5799507		michael.m6@gmail.com

(1) כתובת : בית חנינה.



משרד המדיניות הכלכלית
מונה הדפסה 12



משרד המדיניות הכלכלית
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

הקמת בנין מגורים חדש ברח' האורן 19 מבשרת ציון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 1 קומה למותר (סה"כ 3 מעל הרקע + 1 קומה מתחת לקרקע) וכן קביעת גובה בנין בהתאם לסעיף 62א(א4) לחוק התכנון והבנייה.
2. תוספת 1 יח' דיור ל-4 המותרות (סה"כ 5 יח"ד) בהתאם לסעיף 62א(א8) לחוק התכנון והבנייה.
3. הוספת אחוזי בניה לשטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 62א(א15) לחוק התכנון והבנייה.
4. הוספת זכויות בניה בשיעור 20% לאחוזי בניה בהתאם לסעיף 62א(א16)(א1) לחוק התכנון והבנייה.
5. שינוי הוראות להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי בהתאם לסעיף 62א(א9) לחוק התכנון והבנייה.
6. שינוי תכסית בהתאם לסעיף 62א(א9) לחוק התכנון והבנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

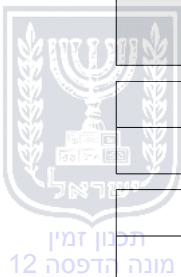
יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 (לפני נוהל מבא"ת)	560	100
סה"כ	560	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	562.62	100
סה"כ	562.62	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הבינוי הקיים בשטח החלקה מיועד להריסה כללית כמסומן בתשריט.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה יהיה בקומת מרתף חניה תת קרקעית.</p> <p>2. פתרון החניה יתאפשר בקומה תת קרקעית בלבד, לפי הפרוט הבא: דירות בשטח 75-100 מ"ר או קטנות יותר = 1.5 חניות, דירות בשטח העולה על 100 מ"ר = 2 חניות. פתרון החניה יהיה בתאום עם יועץ התנועה של המועצה המקומית מבשרת ציון.</p> <p>3. לא יותר פתרון חניה באמצעות מכפילי חניה.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבניין יחופה באבן נסורה מסותתת בגוון בהיר, יותר שילוב אלמנטים בגמר טיח או חומרי חיפוי קשיחים נוספים כגון אלומיניום, עץ, קרמיקה ועוד.</p> <p>2. הבניין יבנה עם גג שטוח ויוצבו בו המערכות הטכניות, לרבות דוודים, קולטי שמש ומעבי מזגנים.</p> <p>3. גובהו המרבי של הגג יהיה 10.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (כולל מעקות ומתקנים טכניים). המערכות הטכניות יוסתרו על ידי אלמנט עיצובי. יותר שילוב גג רעפים חלקי בשיפוע של עד 35% בכפוף להסדרת המערכות הטכניות בחלקו השטוח של הגג.</p> <p>4. תותר הקמת מרפסות זיזיות.</p> <p>5. קירות התמך הבנויים והגדרות הבנויות יחופו באבן באופן מלא בשני הצדדים. מלוא החיפוי יתבצע על ידי בעל ההיתר.</p> <p>6. תותר הקמת מחסנים בקומה תת קרקעית ובקומת הקרקע ובלבד שלא יהיו בקיר משותף עם דירות המגורים. מחסנים דירתיים יתוכננו בהתאם למדיניות הוועדה.</p> <p>7. תמהיל דירות: 4 דירות בשטח עיקרי בין 60-100 מ"ר ודירה 1 ששטחה מעל 100 מ"ר עיקרי.</p> <p>8. תותר גישה רגלית להולכי רגל מרחוב החרוב שבחלקו הצפון מזרחי של המגרש באמצעות הקמת גשר מעבר לחדר המדרגות המשותף בבניין - כל אלו יתאפשרו להקמה בתחום המרווח האחורי. כמו כן תתוכנן כניסת הולכי רגל מרחוב האורן שבחלקו הדרומי של המגרש לחדר המדרגות המשותף.</p>

מגורים ב'	4.1
<p style="text-align: right;">תשתיות</p> <p>1. פתרון ניהול מי נגר עילי במגרש יהיה בכפוף לנוהל מנהל התכנון כפי שאושר ע"י המועצה הארצית (תמ"א 1 פרק המים) וכן בהתאם לשינויים שיחולו לעת מתן ההיתר.</p> <p>2. ביוב: פתרון הקצה יהיה חיבור לתשתית ביוב ציבורית קיימת ברחוב הברוש ובתאום עם תאגיד המים והמועצה המקומית.</p>	ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5 (5)	5 (4)	3.5 (4)	3.5 (4)	1	3	10.5	5	40 (3)	470 (2)		112 (1)	420	560	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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) בהתאם למאושר בתכנית הל/מח/250ד'. יותר ניוד שטחי שרות לקומה שמתחת למפלס הקובע. תותר תוספת שטחי שרות עבור הגדלת ממ"דים ל-4 הדירות המאושרות (סה"כ 16 מ"ר).
- (2) שטחים לטובת חניה ומחסנים, לא יותר ניוד שטחים לקומות עליות.
- (3) תכנית קומה תת קרקעית עד 85% ובתנאי עמידה בהוראות ניהול מי נגר תמ"א 1 פרק המים.
- (4) קו בנין בקומה תת קרקעית "0".
- (5) קו בנין בקומה תת קרקעית "0", תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 2 מטר מעבר לקו הבנין הקדמי.



תכנון זמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

סטיה ניכרת

1. גובה מבנה עד 10.5 מ' מעל מפלס הקובע לבניין - סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
2. מניין הקומות: 1 תת קרקעית + 3 קומות מעל הקרקע - סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.
3. מנין יחידות הדיור: עד 5 יח' דיור - סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.

6.2

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

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

6.3

פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה (ג') לתקנות חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה חדשה בית מגורים	הבניה תבוצע בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה.