

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0962894

מסגרת תכנונית להקמת 2 מבני מגורים ברח' הגפן 18 מבשרת ציון

ירושלים

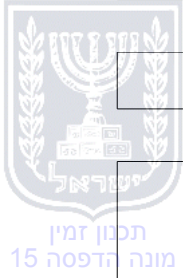
מחוז

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

תכנית זו מבקשת להגדיר מסגרת תכנונית להקמת בינוי חדש בשני המגרשים המיועדים למגורים בגוש 30367 חלקה 60 ברח' הגפן 18, מבשרת ציון. מבוקש פתרון חניה תת קרקעי משותף לשני המגרשים, איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים והגדלת צפיפות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מסגרת תכנונית להקמת 2 מבני מגורים ברח' הגפן 18
מבשרת ציון

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

152-0962894 מספר התכנית

1.356 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (9), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

הראל	מרחב תכנון מקומי
214095	קואורדינאטה X
633076	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
	18	הגפן	מבשרת ציון

שכונה מעוז ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30367	לא מוסדר	חלק	60	

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/360 ד	א60, ב60

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
מי/ 250	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 250 ממשיכות לחול.	2499	6		28/12/1978
מי/ 250 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 250 / א ממשיכות לחול.	2833	2437		08/07/1982
מי/ 360 / ד	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 360 / ד. הוראות תכנית מי/ 360 / ד תחולנה על תכנית זו.	3230	2965		25/07/1985
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0406082. הוראות תכנית 152-0406082 תחולנה על תכנית זו.	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		15: 35 15/05/2022	רקפת הדר גבאי	15/05/2022			רקע	סביבה ונוף
לא		12: 26 02/01/2023	עומר גיבר	27/12/2022			רקע	תנועה
לא		12: 24 09/01/2023	אבירם בוטבול	03/01/2023		1: 250	רקע	בינוי
לא		15: 56 21/03/2022	מיכאל מיכאל	20/03/2022		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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אריאל דיין			ירושלים	יפו	216			ariel.d.adv@gmail.com



מונה הדפסה 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליאב בוטון			ירושלים	יפו				ariel.d.adv@gmail.com
פרטי	הראל בוטון			ירושלים	יפו				ariel.d.adv@gmail.com
פרטי	אילון זכי דוגה			ירושלים	יפו				ariel.d.adv@gmail.com
פרטי	אריאל דיין			ירושלים	יפו				ariel.d.adv@gmail.com
פרטי	שאול חלבי			ירושלים	יפו	216			ariel.d.adv@gmail.com
פרטי	רונית פלטי			ירושלים	יפו				ariel.d.adv@gmail.com



מונה הדפסה 15

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	109290		ירושלים	בית הכרם				avirambotbol@gmail.com
	מודד	תאופיק גיבארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא	67			zd5838502@gmail.com
	יועץ תחבורה	עומר גיבר			אבו גוש	אבו גוש				jaberomar.eng@gmail.com
	יועץ	רקפת הדר גבאי			מודיעין- מכבים- רעות	אלישע הנביא	12			dryy@zahav.net.il
	מתכנן	מיכאל מיכאל			מבשרת ציון	הכרמים	82	02-5799507		Michael.m6@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 2 מבני מגורים וחניון משותף

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1. קביעת קווי בנין / מרחק בין שני המבנים בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.
2. הוספת 1 קומה למותר (סה"כ 3 מעל הקרקע + 1 קומה מתחת לקרקע) בכל אחד מהמבנים וכן קביעת גובהו של בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.
3. קביעת הוראות לעניין עיצוב אדריכלי, הקמת חניון משותף, קביעת מפלסי כניסה קובעים בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.
4. הוספת 1 יח' דיור ל-4 המותרות (סה"כ 5 יח"ד) בכל אחד מהמגרשים בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבנייה.
5. הוספת אחוזי בניה לשטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבנייה.
6. הוספת זכויות בניה בשיעור 20% לאחוזי בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התכנון והבנייה.
7. שינוי תכסית ל-45% במקום 30% בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבנייה.
8. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
זיקת הנאה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 (טרום נוהל מבא"ת)	1,347	100
סה"כ	1,347	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,354.46	100
סה"כ	1,354.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי יכלול 2 מבנים נפרדים המתבססים על פתרון חניה משותף.</p> <p>2. קומת החניון תהייה מתחת למפלס רח' הגפן, הגישה לחניון תהייה באמצעות מיסעה דו סטרית, קומת החניון תכלול את מניין החניות הנדרש עבור 2 המבנים, כמו כן ישולבו 2 גרעיני חדר מדרגות ומעלית אחד לכל בניין.</p> <p>3. בניין 1 ימוקם בחלק הצפוני של החלקה במגרש מס' - 1, מפלס הכניסה הקובע $0.00 = 738.00$, תותר סטייה של עד 0.5 מ' לטובת התאמות בינוי נדרשות אולם בכל מקרה מפלס הכניסה לא יהיה מעבר ל- 1.2 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה הנמדד מהנקודה הנמוכה ביותר. הבינוי יכלול 3 קומות מעל קומת מרתף כאשר קומתו האחרונה תהייה בנסיגה כמסומן בנספח הבינוי. מניין יחידות הדיור: 5.</p> <p>4. בניין 2 ימוקם בחלק הדרומי של החלקה בתא שטח מס' - 2, מפלס הכניסה הקובע ייקבע במפלס קומתו העליונה של הבינוי $0.00 = 738.00$, תותר סטייה של 0.5 מ' לטובת התאמות בינוי נדרשות. ביחס למפלס זה תותר קומה אחת מעל למפלס הקובע וכן 2 קומות מתחת - סה"כ הבינוי יכלול 3 קומות כמסומן בנספח הבינוי. מניין יחידות הדיור: 5.</p> <p>הגישה הרגלית לבניין 2 תהיה מרח' הגפן באמצעות מעבר להולכי רגל לאורך דופן הגדר המזרחית כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. תותר גישה באמצעות סולם.</p> <p>3. על גגות המבנים יוצבו כלל המערכות הטכניות של כל בניין ובניין לרבות קולטי שמש, דודים ומעבים, אזור זה יהיה תחום במסתור מחומרים קלים בלבד (רפפת אלומיניום / זכוכית חלבית / רפפת עץ) כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה יתאפשר בקומה תת קרקעית בלבד ועל פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>2. פתרון החניה יעשה בכפוף לאישור מחלקת ההנדסה במועצה המקומית מבשרת ציון.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. אין לבצע הריסה אלא על פי היתר כדין.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>2. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. צנרות מים ראשיות כגון: גמל מים / שעוני מדידה / גמל מים למערכת מתזים ימוקמו במקומות שהם מתאפשרת הסתרם ככל הניתן תוך תאום עם תאגיד המים. מערכות אלו ימוקמו בגומחות ייעודיות בסמוך למיסעה המובילה לקומת החניון ויוסרתו ברפפות. לחילופין ככל ותהייה דרישה למיקום אחר בהתאם לתשתיות הקיימות ברחוב יש להבטיח כי מערכות אלו לא יהיו חשופות לרחוב הגפן ויש למקמם מאחורי גדרות תוך תכנון מעברי גישה מינימאליים נדרשים.</p> <p>2. יבוצע תאום הסדרי תנועה קבועים, לרבות הנמכת אבן שפה בתחום הדרך ובכניסה לחניון יחד עם מחלקת ההנדסה במועצה המקומית מבשרת ציון.</p> <p>3. אשפה ותברואה: גומחות האשפה יוצנעו ככל הניתן ויתוכננו בהתאם לדרישות מחלקת תברואה במועצה מקומית מבשרת ציון.</p> <p>4. תתוכנן רצועת גינון לאורך רח' הגפן תוך שילוב כניסת הולכי רגל, רמפה זו סטרית לרכבים וכן גומחת אשפה. לפחות 2 מ' מאורך הרצועה יהיה ללא בינוי תת קרקעי לטובת נטיעת עצים בוגרים, שאר הרצועה תהיה מעל תקרת החניון ועליה יוקמו ערוגות גינון הכוללות מילוי אדמת גן בגובה 0.5 מ' כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ו	<p>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 בתאום עם תאגיד המים.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תקבע זיקת הנאה בין מגרש 1 ומגרש 2 כמסומן בתשריט.</p> <p>2. זיקת הנאה תאפשר מעבר כלי רכב, הולכי רגל, רחבת תמרון והצבת תשתיות משותפות (פילרים, גמל מים וכדומה).</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	(4) 3	3.5	3.5	1	3	(3) 10.9	5	(2) 45	510		(1) 144	540	720	1	מגורים ב'	מגורים ב'		
(8) 3	(7) 5	3.5	3.5	(6) 2	(6) 1	(5) 4.35	5	45	190		(1) 125	470	627	2	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 למאוסר בתכנית הל/מח/250ד'. תותר תוספת שטחי מיגון בשיעור 4 מ"ר לכל דירה שניתן היה להקים מכח תכנית מאושרת (סה"כ 16 מ"ר) בכל מגרש, יותר ניוד שטחים בין כל הקומות.
- (2) תכנית תת קרקעית עד 85% בתנאי עמידה בהוראות ניהול מי נגר.
- (3) 748.90 מ' - גובה סופי לרבות בליטת פיר מעלית וחדר מדרגות.
- (4) תותר הבלטת מרפסת זיזית עד 40% מעבר לקו בנין.
- (5) 742.20 מ' - גובה סופי לרבות בליטת מעלית וחדר מדרגות. גובה בנין כללי 11.20 מ', מחושב מפני קומה תחתונה(-2) ועד לבלטת מעלית וחדר מדרגות..
- (6) ביחס למפלס הכניסה הקובע 0.00 = 738.00, כמסומן בנספח הבינוי.
- (7) דרומי. מעבר לקו זה תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 40% מעבר לקו הבניין בהתאם לנקבע בתקנה 2 (7) (ב) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- (8) כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יחולו הוראות תמ"א 1 בעניין מי נגר ויסומנו בהיתר הבנייה השטחים המיועדים לחלחול.

6.2 סטייה ניכרת

גובה המבנים המפורט כולל את בליטת חדר המדרגות ופיר המעלית. סטייה מגובה זה תיחשב סטייה ניכרת.

א. בנין במגרש 1 - 749.00 מ'.

ב. בנין במגרש 2 - 742.30 מ'.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
 ב. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ג. לא יינתן היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע באותה שעה בשל אותו מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 תנאים למתן תעודת גמר

תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה שיקום והסדרה של המדרכה בכניסה לחניון לשביעות רצון מחלקת ההנדסה של המועצה המקומית מבשרת ציון.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת בינוי קיים	
2	הקמת בינוי חדש	

7.2 מימוש התכנית

כ- 10 שנים