

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-1154996

מסגרת תכנונית להקמת בית מגורים ברחוב השושנה 38 מבשרת ציון

ירושלים

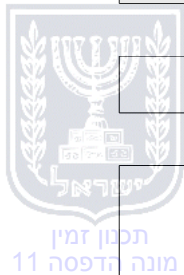
מחוז

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

מסגרת תכנונית להקמת בית מגורים חד משפחתי + יח' דיור לבן משפחה, (התכנית מאמצת את הוראות תיקון 117 בדבר פיצול יחד') מבוקשת הריסה כללית לבינוי הקיים בפועל. הבניין יכלול 2 קומות מעל קומת מרתף, בריכת שחייה וחניות בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מסגרת תכנונית להקמת בית מגורים ברחוב השושנה 38

שם התכנית

שם התכנית

1.1

מבשרת ציון

ומספר התכנית

152-1154996

מספר התכנית

0.582 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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
215738	קואורדינאטה X
634417	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	שושנה	38	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30698	לא מוסדר	חלק	8	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 437	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 437 ממשיכות לחול.	2730	2256		23/07/1981
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
152-0406082	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0406082. הוראות תכנית 152-0406082 תחולנה על תכנית זו.	8074	6139		10/01/2019

הערה לטבלה:

ולפי תכנית שיכון ציבורי מס' 5/30/6



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		17: 54 19/01/2023	אבירם בוטבול	19/01/2023			רקע	בינוי
לא		14: 42 03/01/2023	מיכאל מיכאל	13/12/2022		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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אריאל דיין			ירושלים	יפו	216			ariel.d.adv@gmail.com



1.8.2 יזם

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 ג'בארה	991		ירושלים	בית חנינא החדשה	67			zd5838502@gmail.com
	מתכנן	מיכאל מיכאל		מיכאל מיכאל	מבשרת ציון	הכרמים	82	02-5799507		michael.m6@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בית צמוד קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי (קביעת מפלס כניסה קובע) בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.
2. הוספת 1 קומה למותר (סה"כ 2 מעל מפלס הכניסה הקובעת + 1 קומה מתחת) וכן קביעת גובה בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.
3. הוספת יחידת דיור ליחידה הראשית (סה"כ יחידה ראשית + 1 יחידה) בהתאם להוראות סעיף 5.8 בתכנית כוללנית משרת ציון, ובהתאם לסעיפים 62א(א)(8) ו-62א(א)(9) לחוק התכנון והבנייה, ובהתאם להוראות תיקון 117 לחוק התכנון והבנייה.
4. קביעת הוראות בדבר הקמת בריכת שחייה פרטית בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבנייה.
5. הגדלת תכסית ל- 40% בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבנייה.
6. הוספת אחווי בניה לשטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבנייה.
7. המרת שטחי שירות לשטח מגורים עיקרי (60 מ"ר) בקומה שמתחת למפלס הקובע בהתאם להוראת שעה (תיקון 117) לחוק התכנון והבנייה, ובהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבנייה.
8. הוספת זכויות בניה בשיעור 50 מ"ר לשטחי הבניה בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק התכנון והבנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 (טרום נוהל מבא"ת)	582	100
סה"כ	582	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	582.02	100
סה"כ	582.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. מפלס הכניסה הקובע: 664.50 מ', תותר סטייה של עד 0.5 מ' מעלה מטה ממפלס זה.</p> <p>2. מניין הקומות: קומה תת קרקעית + 2 קומות, כמו כן תותר הקמת מבואת מעלית הגבוהה ממפלס קומה א' כך שזו תהייה במפלס החניה וזאת על מנת לאפשר גישה במעלית ממפלס החניה לקומות הבניין כמתואר בנספח הבינוי. גובה הבניין ביחס לפני הכביש לא יעלה על 5 מ'.</p> <p>3. ניתן לפצל את יחידת הדיור בהתקיים הסעיפים הבאים:</p> <p>א. הדירה הנוספת שנוצרה מפיצול זה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, בלא העברת הבעלות בה לאותו קרוב, ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג לשימוש שאינו למגורים.</p> <p>ב. הדירה הנוספת שנוצרה מפיצול זה, תחויב בהקמת מקום חניה בהינתן שטחה יעלה על 60 מ"ר. דירה ששטחה קטן מ-60 מ"ר לא תחויב בהקמת מקום חניה. ואולם, הועדה המקומית או רשות רישוי רשאיות לחייב את מבקש ההיתר להשתתף בהתקנתו של מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור המגרש, בסכום שיקבע שמאי מטעם הועדה המקומית.</p> <p>ג. הדירה הנוספת שנוצרה מפיצול זה, לא תחויב בהקמת מקלט לרבות מרחב מוגן. אולם רשאית הרשות המוסמכת להתנות את מתן ההיתר בבניית שיפורי מיגון באחד מחדרי דירת המגורים שתיוסף.</p> <p>4. בריכת שחייה:</p> <p>א. הבריכה תתוכנן בחזית הדרומית של המגרש ללא תלות במרווחי הבנייה אולם תוך שמירת מרחק מינימאלי של 2 מ' לפחות מגבולות המגרש.</p> <p>ב. חדר המכונות יהיה תת קרקעי ויחויב בשמירת מרחק מגבול מגרש של 2 מ' לפחות.</p> <p>ג. הבריכה תהייה לשימוש פרטי בלבד.</p> <p>ד. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנות הקמת בריכה פרטית סעיף 21.1.4.6 לרבות עדכונים שיחולו מעת מעת.</p>	
גגות	ב
<p>1. גג המבנה שטוח.</p> <p>2. מערכות טכניות: קולטי שמש, מערכות מיזוג וחימום יוצבו על גג המבנה ויהיו מוסתרים ע"י אלמנט בנוי או מסתור העשוי מחומרים קלים, בכל מקרה לא יחרוג מעל הגובה שצוין בסעיף 4.1.2 א(2).</p> <p>3. על גג המבנה תבוצע שכבת חצץ או טוף בגוון בהיר.</p>	
עיצוב אדריכלי	ג
<p>1. חומר הגמר העיקרי בבניין יהיה אבן, יותר שימוש באלמנטים אחרים כגון חיפויי אלומיניום, פלדה, עץ ואחרים להדגשת אלמנטים עיצוביים.</p>	

4.1	מגורים א'
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. הגדר בגבול המגרש המערבי הפונה לרחוב השושנה תהייה מחופה אבן וישולבו בה שער כניסה להולכי רגל, גומחת אשפה וערוגת גינון כלפי הרחוב.</p> <p>2. הן גומחת האשפה והן הפילרים יוסתרו באמצעות מסתור רפפה בגוון האבן ויוצנעו ככל הניתן, כמו כן לא תותרנה פתיחת דלתות רפפה כלפי הרחוב.</p> <p>3. כל הגדרות/ קירות תמך שיוקמו יחופו באבן משני הצדדים.</p> <p>4. פיתוח נופי בחזית המגרש : תוקם רצועת גינון ללא בינוי בתת הקרקע על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים.</p>
ה	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>הבניין יחובר לרשת המים העירונית ולמערכת הביוב העירונית בתאום עם תאגיד המים המקומי לרבות כל התאומים הנדרשים בנוגע לבריכת השחייה ולחדר המכונות, קבלת אישור תאגיד המים יהווה תנאי לקבלת היתר.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה יתבצע בתחום המגרש ובמפלס רחוב השושנה.</p> <p>2. פתרון החניה יעשה בכפוף לאישור מחלקת ההנדסה במועצה המקומית מבשרת ציון.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
5 (7)	6 (6)	3.5 (5)	3.5 (4)	1	40	88 (2)	12.5 (1)	224.6	582	1	מגורים א'	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) שטח לטובת הקמת ממ"ד לפי סעיף 151 לחוק התגוננות אזרחית.
- (2) 58 מ"ר מכח תכנית מאושרת + 30 מ"ר לטובת מרתף/מחסנים, יותר ניוד שטחים לקומות עליות.
- (3) גובה סופי לרבות בליטת פיר מעלית ומסתורי מערכות.
- (4) דרומי.
- (5) צפוני.
- (6) מזרחי.
- (7) מערבי.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יחולו הוראות תמ"א 1 פרק המים ויסומנו בהיתר אופן סילוק / קליטת מי נגר.

6.2 תנאים בהליך הרישוי

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
3. לא יינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה ברשם המקרקעין, לבקשת יושב ראש הוועדה המקומית, שלפיה ייעוד יחידת הדיור הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסה כללית ופינוי פסולת לאתר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה	
2	הקמת בנין	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

