

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-1059203

מסגרת תכנונית להקמת בניין מגורים ברחוב הברוש 61 מבשרת ציון

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005206898/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת בגיבוש מסגרת תכנונית להקמת בנין מגורים חדש הכולל 5 יחידות דיור ב-3 קומות עיקריות למגורים ומרתף חניה תת קרקעי.



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 בניין מגורים ברחוב הברוש 61
מבשרת ציון

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

152-1059203

מספר התכנית

0.536 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (8), 62 א (א) (4)

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
215123	קואורדינאטה X
634471	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
	61	הברוש	מבשרת ציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30319	מוסדר	חלק	12	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון 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
<u>מי/250</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/250 ממשיכות לחול.	2499	6		28/12/1978
<u>מי/250 א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/250 א ממשיכות לחול.	2833	2437		08/07/1982
<u>הל/250 ד</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/250 ד ממשיכות לחול.	5045	1094		07/01/2002
<u>152-0406082</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-152-0406082. הוראות תכנית 152-0406082 תחולנה על תכנית זו.	8074	6139		10/01/2019



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	מחייב חלקית לעניין הריסות מעבר לגבולות המגרש	10: 47 19/01/2023	אבירם בוטבול	19/01/2023			רקע	בינוי
לא		10: 52 19/01/2023	עומר גיבר	01/07/2022			רקע	תנועה
לא		19: 36 29/08/2022	מיכאל מיכאל	29/08/2022		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
	פרטי	דניס בן ברון			מבשרת ציון	הברוש	61			yoel@goren cpa.co.il

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
	יועץ תחבורה	עומר ג'בר	113094		אבו גוש	הוואדי	83			Jaberomar@gmail.com
	מתכנן	מיכאל מיכאל			מבשרת ציון	הכרמים	82	02-5799507		michael.m6@gmail.com
	מודד	עלי צרצר	1396		כפר קאסם	כפר קאסם				azmapss@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 בנין מגורים בעל 5 יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה:

קו בנין אחורי 4 מ' במקום 5 מ'.

קו בנין צידי מערבי 3.15 מ' במקום 3.5 מ'.

2. הוספת 1 קומה למותר (סה"כ 3 מעל הקרקע + 1 קומה מתחת לקרקע) וכן קביעת גובהו של בניין בהתאם

לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.

3. הוספת 1 יח' דיור ל-4 המותרות (סה"כ 5 יח"ד) בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבנייה.

4. הוספת אחוזי בניה לשטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבנייה.

5. הוספת זכויות בניה בשיעור 20% לאחוזי בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התכנון והבנייה.

6. שינוי תכסית מ- 30% ל- 43% בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 (טרום נוהל מבא"ת)	536	100
סה"כ	536	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	535.78	100
סה"כ	535.78	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>בינוי</p> <p>1. הבינוי כולל קומה תת קרקעית לטובת פתרון חניה ומחסנים, הכניסה לקומה זו תהייה באמצעות מיסעה מנקודת הגובה הנמוכה ביותר ברח' הברוש מכיוון דרום מזרח. הקמת קומה זו תותר עד גבולות המגרש כתלות בעמידה בהוראות ניהול מי נגר.</p> <p>2. קומת הכניסה הקובעת לבניין תיקבע במפלס (728.15 = +0.00) תותר סטייה של 0.5 מ' ממפלס זה (מעלה / מטה) לטובת התאמות בינוי נדרשות.</p> <p>3. מעל קומת הקרקע יותרו 2 קומות נוספות: קומה א', ו-קומה ב', קומתו האחרונה של הבניין תהייה בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו הבניין הקדמי הפונה לרח' הברוש.</p> <p>4. הקמת מחסנים תותר על פי מדיניות המחסנים של הועדה.</p> <p>5. הבניין יתוכנן בהתאם לתקן האקוסטיקה ת"י 1004.</p> <p>6. תתאפשר שילוב מסתורי כביסה בחזיתות המבנה.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גג המבנה יהיה שטוח.</p> <p>2. הגישה לגג תהייה באמצעות סולם.</p> <p>3. המערכות הטכניות יוצבו על הגג לרבות קולטי שמש, דוודים ומעבים בנסיגה מרבית מחזיתות הבניין. אזור זה יהיה תחום במסתור מחומרים קלים בלבד (רפפת אלומיניום / זכוכית חלבית / רפפת עץ).</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה יתאפשר בקומה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. תקן החניה:</p> <p>א. דירות בשטח עד 75 מ"ר עיקרי = 1.5 חניות.</p> <p>ב. דירות בשטח מעל 75 מ"ר עיקרי = 2 חניות.</p> <p>3. תכנון החניה יאושר ויתואם עם יועץ התנועה של המועצה המקומית מבשרת ציון.</p>
ד	הריסות ופינויים

4.1	מגורים ב'
	כל הבניה הקיימת בפועל מיועדת להריסה.
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. צנרות מים ראשיות כגון: גמל מים / שעוני מדידה / גמל מים למערכת מתזים ימוקמו במקומות שבהם מתאפשרת הסותרתם ככל הניתן תוך תאום עם תאגיד המים. מערכות אלו ימוקמו בגומחות ייעודיות בסמוך למיסעה המובילה לקומת החניון ויוסדרו ברפפות. לחילופין ככל ותהייה דרישה למיקום אחר בהתאם לתשתיות הקיימות ברחוב יש להבטיח כי מערכות אלו לא יהיו חשופות לרחוב הברוש ויש למקמם מאחורי גדרות תוך תכנון מעברי גישה מינימאליים נדרשים.</p> <p>2. אשפה ותברואה: גומחות האשפה יוצנעו ככל הניתן ויתוכננו בהתאם לדרישות מחלקת תברואה במועצה מקומית מבשרת ציון.</p> <p>3. דופן הגדרות שיוקמו בגבולות המגרש כלפי רחוב הברוש יחופו באבן בשורות אופקיות בגוון בהיר + קופינג. קירות תמך והגדרות שיוקמו בגבול עם מגרשי המגורים הסמוכים יחופו באבן באופן מלא בשני הצדדים, מלוא החיפוי יתבצע ע"י בעל ההיתר.</p> <p>4. ארונות חשמל, תקשורת, ומערכות מדידה אחרות יסוו ככל הניתן בתאום עם המועצה המקומית.</p> <p>5. פיתוח נופי בחזית המגרש: תוקם רצועת גינון ללא בינוי בתת הקרקע על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים.</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 חיבור לתשתית ביוב ציבורית קיימת ברחוב ובתאום עם תאגיד המים והמועצה המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	שרות				
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	370	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	1	מגורים ב'	מגורים ב'
5 (4)	4	3.15	3.5	1	3	10.65 (3)	5	43 (2)	536	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. השטח כולל תוספת שטחי שרות עבור הגדלת ממ"דים ל-4 הדירות המאושרות (סה"כ: 16 מ"ר).
- (2) תכסית תת קרקעית עד 85% בהתאם לעמידה בהוראות ניהול מי נגר כמפורט במסמך זה.
- (3) גובה סופי לרבות מעקים ובלטות חדרי מדרגות ומעלית.
- (4) תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 40% מעבר לקו הבניין.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. הבקשה להיתר תכלול סימון של כל הבינוי הקיים להריסה לרבות אלמנטים שנמצאים מחוץ לגבול התכנית בכל האזורים בהם קיימות פלישות לתחום הציבורי כמסומן בנספח הבינוי.
2. הריסת הבניה הקיימת בקיר משותף:
 - א. מבקש ההיתר יגיש לוועדה המקומית תכנית הריסה מפורטת שתיערך ע"י מהנדס מוסמך הכוללת הנחיות לאופן ולשלבי ההריסה תוך נקיטת אמצעי הזהירות הנדרשים בכדי לא לפגוע בבניה הקיימת במגרש הגובל.
 - ב. קיר המבנה הגובל הקיים בקו אפס במגרש השכן יאטם ויחופה באבן בהתאם לתקן הישראלי.
3. תנאי לאישור תחילת עבודות: מסירת הודעה לשכן בקיר המשותף על מועד תחילת עבודות ניתוק הקיר המשותף.
4. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
5. לא יינתן היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותו מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה הריסת כל הבניה הקיימת בתחום הרחוב כפי שמסומן בנספח הבינוי ושיקום המדרכה בתיאום עם המועצה המקומית מבשרת ציון.

6.2**סטיה ניכרת**

- א. תכסית קומה תחתונה לטובת חניה ומחסנים עד 85% - סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת ובתנאי עמידה בהוראות סעיף 6.3 לענין ניהול מי נגר.
- ב. גובה פני גג סופי, סטיה ממנו תיחשב סטיה ניכרת.
- ג. סטיה מתמהיל הדירות יהווה סטיה ניכרת.

6.3**ניהול מי נגר**

יחולו הוראות תמ"א 1 בענין מי נגר ויסומנו בהיתר הבניה השטחים המיועדים לחלול.

6.4**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.

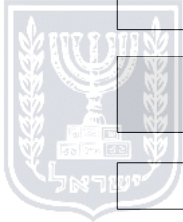
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת בנייה קיימת	שימור/החלפת קו ביוב המהווה פתרון ביוב

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		עבור מגרשים גובלים (חלקה 11 מצפון, וחלקה 14 ממזרח) בתאום עם חברת הגיחון.
2	הקמת מבנה חדש	

7.2 מימוש התכנית

ללא הגבלה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15