

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-1152156

מסגרת תכנונית להקמת בניין מגורים ברחוב החצב 26 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/SV4/1/1005263954/310>

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בניין מגורים ברחוב החצה 26 מבשרת ציון בגוש : 30496 חלקה : 33. התכנית מורה על הריסת הבינוי הקיים בפועל, ותכנון בית מגורים חדש בעל 5 יחידות דיור במבנה בן 3 קומות מעל הקרקע וקומת חניון תת קרקעי.



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

מסגרת תכנונית להקמת בניין מגורים ברחוב החצב 26
מבשרת ציון

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

152-1152156 מספר התכנית

0.790 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א))
62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

הראל	מרחב תכנון מקומי
215647	קואורדינאטה X
634210	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
	26	חצב	מבשרת ציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30496	מוסדר	חלק	33	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/11/1978		221	2481	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/274 ד ממשיכות לחול.	שינוי	<u>מי/274 ד</u>
28/12/1978		6	2499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/250 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>מי/250</u>
08/07/1982		2437	2833	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/250 א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>מי/250 א</u>
07/01/2002		1094	5045	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/250 ד ממשיכות לחול.	שינוי	<u>הל/250 ד</u>
10/01/2019		6139	8074	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-152 0406082. הוראות תכנית 152-0406082 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>152-0406082</u>



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		13: 41 17/07/2024	אבירם בוטבול	09/02/2023			רקע	בינוי
לא		11: 59 09/02/2023	עומר גיבר	09/06/2022	1		רקע	תנועה
לא		09: 33 18/07/2024	יאיר גולדברג	12/07/2024		1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 00 09/02/2023	מיכאל מיכאל	09/02/2023		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, גיא נתנאל			ירושלים	כנפי נשרים	15			g.o.e.n.law@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	02-5838502		zd5838502@gmail.com
	יועץ תחבורה	עומר ג'בר	113094		אבו גוש	הוואדי	83			jaberomar.eng@gmail.com
	אגרונום	יאיר גולדברג			ירושלים	ירושלים				yairroots@gmail.com
	מתכנן	מיכאל מיכאל		מיכאל מיכאל	מבשרת ציון	הכרמים	82	02-5799507		michael.m6@gmail.com

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין מגורים בעל 5 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.
קו בניין צידי 3 מ' במקום 3.5 מ'. (באחת מצלעות המגרש בלבד).
הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקו בנין אחורי עד 40%.
2. הוספת 1 קומות למותר (סה"כ 3 מעל הקרקע + 1 קומה מתחת לקרקע) וכן קביעת גובה בנין 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. שינוי תכסית בהתאם לסעיף 62א(א)(9) 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)(1) לחוק התכנון והבנייה.



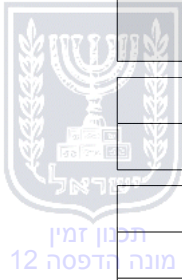
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1



3.2 טבלת שטחים

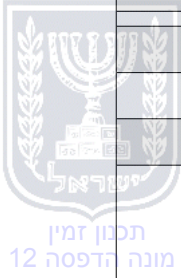
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 (טרום נוהל מבא"ת)	790	100
סה"כ	790	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	791.07	100
סה"כ	791.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הריסות ופינויים</p> <p>כל הבניה הקיימת בפועל מיועדת להריסה. תנאי לתעודת גמר יהיה הריסת כל הבניה שפלשה לתחום הציבורי.</p> <p>הבקשה להיתר תכלול סימון של כל הבינוי הקיים להריסה לרבות אלמנטים שנמצאים מחוץ לגבול המגרש בהן קיימות פלישות אל התחום הציבורי.</p>
ב	<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' החצב. הקמת קומה זו תותר עד גבולות המגרש כתלות בעמידה בהוראות ניהול מי נגר.</p> <p>2. הקמת מחסנים תהיה ע"פ מדיניות הוועדה התקפה לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. קומת הכניסה הקובעת לבניין תיקבע במפלס (686.55 = +0.00) תותר סטייה של 0.5 מ' ממפלס זה (מעלה / מטה) לטובת התאמות בינוי נדרשות, ובלבד שמפלס הכניסה הקובע לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס מרכז המדרכה הסמוכה.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>ניתן יהיה להקים גג שטוח או גג רעפים משופע.</p> <p>1. במידה ויוקם גג רעפים משופע גובה שיא רכס הגג לא יעלה על 12.5 מ' מפני מפלס הכניסה הקובע, שיפוע הגג לא יפחת מ-35%.</p> <p>על מישורי גג הרעפים המשופע תותר הצבת קולטי שמש בלבד, שאר המערכות הטכניות יוצבו בתוך חלל הגג או בשטח גג שטוח המיועד לכך.</p> <p>2. במידה ויוקם גג שטוח יוצבו כלל המערכות הטכניות של הבניין לרבות קולטי שמש, דודים ומעבים בנסיגה מירבית מחזיתות הבניין. אזור זה יהיה תחום במסתור מחומרים קלים בלבד (רפפת אלומיניום / זכוכית חלבית / רפפת עץ).</p> <p>3. בשתי החלופות תובטח גישה תיקנית למתקנים הטכניים מהשטח המשותף.</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. צנרות מים ראשיות כגון: גמל מים / שעוני מדידה / גמל מים למערכת מתזים ימוקמו במקומות שבהם מתאפשרת הסרתם ככל הניתן תוך תאום עם תאגיד המים. מערכות אלו</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>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 החצב ויש למקמם מאחורי גדרות תוך תכנון מעברי גישה מינימאליים נדרשים.</p> <p>2. אשפה ותברואה : גומחות האשפה יוצנעו ככל הניתן ויתוכננו בהתאם לדרישות מחלקת התברואה במועצה המקומית מבשרת ציון.</p> <p>3. פיתוח נופי : תתוכנן רצועת גינון בחזית המגרש כך שתתאפשר רצועת קרקע ללא בינוי בתת הקרקע לטובת נטיעת עצים בוגרים.</p>
ה	<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 בתיאום עם תאגיד המים והמועצה המקומית.</p> <p>3. חשמל ותקשורת : כל התשתיות יונחו בתת הקרקע, לא יותרו תשתיות חיצוניות.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>פתרון החניה יתאפשר בקומה תת קרקעית בלבד, לפי הפרוט הבא :</p> <p>דירות בשטח העולה על 100 מ"ר = 2 חניות.</p> <p>פתרון החניה יהיה בתאום עם יועץ התנועה של המועצה המקומית מבשרת ציון ובכפוף לתקן שיחול לעת הוצאת היתר הבנייה.</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		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות						שרות
5 (3)	5 (4)	3.5 (3)	3 (3)	1	3	10.5 (2)	5	45	450	174 (1)	592.5	790	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

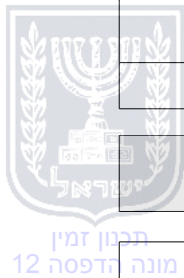
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למאושר בתכנית הל/מח/250ד'. יותר ניוד שטחי שרות לקומה שמתחת למפלס הקובע. מניין השטחים כולל תוספת 16 מ"ר עבור הגדלת ממ"דים (4 מ"ר לכל דירה מאושרת).
- (2) גובה סופי לרבות בליטות חדר מדרגות ומעלית. ככל ויוקם גג רעפים גובה שיא רכס הגג עד 12.5 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כמסומן בתשריט, תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 40% מעבר לקו בנין.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יינתן היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותו מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>יחולו הוראות תמ"א 1 בעניין מי נגר ויסומנו בהיתר הבנייה השטחים המיועדים לחלול.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פסולת בניין</p> <p>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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי לאישור צו תחילת עבודות יהיה הריסה של הבנייה הקיימת בתחום הציבורי באזור המגרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיתוח סביבתי</p> <p>1. נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר . ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	<p>6.5</p>





פיתוח סביבתי	6.5
<p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>8. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת כל הבניה בשטח המגרש וכן כל הפלישות לתחום הציבורי	
2	הקמת הבניין	

7.2 מימוש התכנית

כ 10 שנים