

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1177864

מגרש 167 מסילת ציון - תוספת זכויות בניה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005279578/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת הרחבת המבנה הקיים ב-43 מ"ר למטרת סטודיו לאמנות. בשנים האחרונות גברה פעילות המבקרים והסדנאות שמתקיימת בבית ועלה הצורך בהסדרת חלל יעודי, נגיש ונח לתחזוקה בנפרד מחללי המגורים.

התוספת מבוקשת במרווח בניה האחורי, אשר הינו חלל כלוא בין הבית לקיר התמך מבטון שאישרה הועדה לשכון בתחילת שנות ה-2000. הגבלת הבניה המבוקשת לקומת הקרקע בלבד כשמפלס רצפתה נמוך מחצר השכנים בכ-3 מטר, מבטיחים כי התוספת איננה נצפית ואין בה להסתיר את הנוף והאור עבור המגרש הגובל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 167 מסילת ציון - תוספת זכויות בניה

ומספר התכנית

151-1177864

מספר התכנית

0.617 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (15), א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5)

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**

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	200836
קואורדינאטה Y	634031

1.5.2 תיאור מקום

יחיד צמודת קרקע בהרחבה הקהילתית של הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: מסילת ציון

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מסילת ציון	הר יעלה	167	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29647	מוסדר	חלק	90	

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -151 0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>151-0387068</u>
30/12/1993		1441	4180	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 511/ א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>מי/ במ/ 511/ א</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			גיל אמנון דוד רוזנטל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל אמנון דוד רוזנטל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 2.1 - בינוי	21: 43 12/04/2023	גיל אמנון דוד רוזנטל	13/04/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	מפת מצב מאושר	21: 43 12/04/2023	גיל אמנון דוד רוזנטל	19/02/2023	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
אדריכל	פרטי	גיל אמנון דוד רוזנטל	5180646		מסילת ציון	הר יעלה	167	02-9922499		rose_gis@zahav.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיל אמנון דוד רוזנטל	5180646		מסילת ציון	הר יעלה	167	02-9922499		rose_gis@zahav.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל אמנון דוד רוזנטל			מסילת ציון	הר יעלה	167	02-9922499		rose_gis@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		08-9151075	08-9151075	srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת : אביעזר 153.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

תוספת זכויות בניה עיקריות לסטודיו לאמנות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בנין אחורי לקומת הקרקע בלבד כמסומן בתשריט
2. שינוי בגובה המבנה
3. שינוי בהוראות הבינוי וקביעת תנאים להיתר
4. תוספת שטחי שירות בקומת המרתף
5. תוספת שטח עיקרי עד 7% משטח המגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

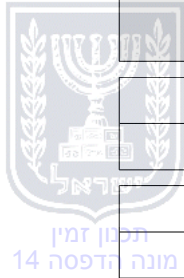
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	167
סימון בתשריט	יעוד
הנחיות מיוחדות	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
167	מגורים א'

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	616.54	מגורים א'
100	616.54	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	616.54	מגורים א'
100	616.54	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים 1. מגורים 2. שימושים תומכי תיירות: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומוזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ביחידת המגורים בה דר אדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי.
ב	בינוי הוראות הבינוי כפופות להנחיות מרחביות מאושרות המתעדכנות מעת לעת.
ג	מרתפים 1. פני תקרת המרתף לא יגבהו יותר מ- 1.20 מטר מפני הקרקע המתוכננים או הסופיים. 2. תוואי קומת המרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליה. 3. גובהה הפנימי של קומת המרתף לא יעלה על 2.45 מ' מפני רצפתה ועד תחתית תקרתה. 4. תישמר גישה רציפה למרתף מתוך יחידת המגורים באמצעות גרם מדרגות פנימי. 5. תותר הקמת דלת יציאה ישירה מן המרתף אל חוץ המבנה.
ד	חניה 1. בכל מגרש ייכללו פתרונות לחניית כלי רכב כדלקמן: - 1 מקום חניה בגודל 15 מ"ר לכל יח"ד בשטח עד 120 מ"ר. - 2 מקומות חניה בגודל כולל של 30 מ"ר לכל יח"ד בשטח 120 מ"ר ומעלה. 2. יותר קרוי חניית ללא קירות בשטח של עד 15 מ"ר לכל מקום חניה. קרוי חניה לא יבוא במנין שטחי הבניה. שטחי החניה וקרויין יותאמו לתקן החניה התקף לעת מתן ההיתר, לפי הנמוך. 3. תותר חניה בתחום קו בניין קדמי 0 וקו בנין צידי 0. 4. תותר הקמת שער חשמלי אוטומטי בכניסה לחניית הרכבים.
ה	מגבלות בניה לגובה 1. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני מפלס הכניסה. 2. גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מ' מפני מפלס הכניסה ועד לתחילת שיפוע גג הרעפים. הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ'. 3. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות.
ו	קווי בנין סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות קווי הבנין יהיו כמפורט בפרק 5, למעט קו הבנין האחורי, להלן: א. קו הבנין האחורי הינו 6 מטר למעט התוואי המסומן בסימון "בהוראות מיוחדות" ב. בתוואי זה תתאפשר בניה עד קו בנין אחורי אפס - בקומת הקרקע בלבד.

מגורים א'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט
								מעל הקובעת	מתחת הקובעת	עיקרי	שרות			
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4)	1	40	(3)	(2)	(1) 243	617	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) 200 מ"ר קיימים ע"פ תכנית מי/ במ/ 511/ א + 43 הנוספים בתכנית זו. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מירבי..
- (2) שטחי שרות עד 97.2 מ"ר מתוך השטח העיקרי. עד 30 מ"ר לחניה מקורה שלא תיכלל במנין % הבניה..
- (3) יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת..
- (4) גובה גג שטוח 7 מטר. עבור גג רעפים יותר גובה של 8.5 מ' ממפלס הכניסה.
- (5) כמסומן בתשריט, ובסימון "הנחיות מיוחדות" עבור קו בניה אחורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

1. ניקוז באזור תוספת הבניה הניקוז יוסדר בהתאם לתכנית הפיתוח.
2. ביוב יש להמציא לועדה נספח סניטרי המציין את צורת התחברות תוספת הבניה לרשת הביוב הקיימת.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים בכל הנוגע לתוספת הבניה המבוקשת והפיתוח הנדרש עבורה כלל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר ושירות.

6.3 תשתיות

1. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד/קו/מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס/ת הועדה המקומית.
 2. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י מהנדס/ת הועדה המקומית.
- כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הסטודיו לאמנות ו/או המרתף	תבוצע ללא תלות זה בזה

7.2 מימוש התכנית

בתוך 10 שנים מיום אישורה