

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-0881821

תוספת שימוש למעבר כלי רכב למגרשי המגורים ותוספת זכויות בניה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מפורטת

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 מוסיפה שימוש למעבר כלי רכב למגרשי המגורים בחלקה 40 (שנוצרו בתכנית מ.י/360א') בשצ"פ קיים. בנוסף, מבוקש בתכנית זו תוספת זכויות בניה לבית מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שימוש למעבר כלי רכב למגרשי המגורים ותוספת זכויות בניה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

152-0881821

מספר התכנית

0.642 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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

הראל קואורדינאטה X 214408

קואורדינאטה Y 633351

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' האפרסק 25, מבשרת ציון

**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	האפרסק	25	

שכונה מבשרת ציון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30366	מוסדר	חלק		40, 56

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
56 - 40	מי/360 א

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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
28/12/1978		6	2499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/250 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/250
08/07/1982		2437	2833	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/250 א ממשיכות לחול.	שינוי	מי/250 א
07/09/1983		2863	2956	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/360 א ממשיכות לחול.	שינוי	מי/360 א
07/01/2002		1094	5045	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/250 ד ממשיכות לחול.	שינוי	הל/250 ד
10/01/2019		6139	8074	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0406082. הוראות תכנית 152-0406082 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	152-0406082



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל מיכאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל מיכאל		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10:20 04/06/2023	מיכאל מיכאל	02/06/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 18

**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	יצחק חגיז			מבשרת ציון	האפרסק	25 ג			ronit5432@ walla.com
	פרטי	רונית חגיז			מבשרת ציון	האפרסק	25 ג			ronit5432@ walla.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק חגיז			מבשרת ציון	האפרסק	25 ג			ronit5432@walla.co m
פרטי	רונית חגיז			מבשרת ציון	האפרסק	25 ג			ronit5432@walla.co m

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל מיכאל			מבשרת ציון	הכרמים	82	02-5799507		michael.m6@ gmail.com
	מודד	תאופיק ג'בארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא	67	02-5838502		zd5838502@g mail.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
קומה תת קרקעית	חלק מבניין, שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מ' מפני הקרקע האמורים.

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**

הוספת זכויות בניה במגרש והוספת שימוש למעבר כלי רכב בשצ"פ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת תוספת שימוש למעבר כלי רכב בשצ"פ בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.
- הוספת זכויות בניה בשיעור 20% לאחוזי הבנייה בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- הוספת קומות למותר (סה"כ 3 מעל הקרקע + 1 קומה מתחת לקרקע) וכן קביעת גובהו של בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת תכסית מ- 30% ל- 40% בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
- הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקו בנין אחורי עד 40%, בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.



מכון זמין  
מונה הדפסה 18



מכון זמין  
מונה הדפסה 18



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
שטח ציבורי פתוח	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 טרום נוהל מבא"ת	505	78.66
שטח ציבורי פתוח	137	21.34
<b>סה"כ</b>	<b>642</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	498.9	78.45
שטח ציבורי פתוח	137.08	21.55
<b>סה"כ</b>	<b>635.97</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. קיים בנין הכולל 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע + 1 קומה מתחת למפלס הקובע (סה"כ 4 זמין מונה הדפסה 18</p> <p>קומות). קומתו העליונה של המבנה בנויה בגג רעפים, השינויים והתוספות המתאפשרים מכח תכנית זו לא ישנו את אופי הבינוי ועיצובו.</p> <p>2. תותר תוספת מרפסות זיזיות לכיוון מזרח עד 40% מעבר לקו בניין אחורי.</p> <p>3. ניתן יהיה להשלים בניה בנישות בחזית המבנה להשלמת קונטור המבנה בחזיתות הקיימות.</p>
ב	<b>חניה</b>
	פתרון החניה יהיה בהתאם למדיניות החניה של הועדה.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים כפי שנקבעו בתכנית מאושרת הל/מח/250ד' סעיף (7.ב) + מעבר לכלי רכב בשצ"פ.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זכות מעבר לרכב</b>
	סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> יותר שימוש בתא שטח זה לטובת מעבר מוטורי לכלי רכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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
	צידדי שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת							
					שרות				עיקרי	שרות	עיקרי					
3.5 (5)	3 (4)	3.5 (3)	3.5 (2)	1	3	10.5	4	40	(1)	(1)	(1) 101	) 378.75 (1)	505	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) יותר ניוד שטחים בין קומות שמעל למפלס הקובע לבין קומה שמתחת למפלס הקובע.
- (2) דרומי.
- (3) צפוני.
- (4) מזרחי - בהתאם למאושר בתכנית מ.י 250א' (סעיף 6)(ז).
- תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 40% מעבר לקו הבנין.
- (5) מערבי.



תכנון זמין  
הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

א. תנאי להגשת בקשה להיתר: פירוק כל הבנייה הקיימת בפועל ללא היתר החורגת מזכויות הבניה המותרות בתכנית זו.

ב. תנאי להגשת בקשה להיתר: פירוק כל הבניה הקיימת בפועל מחוץ לגבולות המגרש בשטח הציבורי.

ג. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ד. לא יינתן היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע באותה שעה בשל אותו מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 ניהול מי נגר**

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

**6.3****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****7.2 מימוש התכנית**

ללא הגבלה

