

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-1084318

הגדלת צפיפות הבניה - רח' החצב 47 מבשרת ציון גוש 30496 חלקה 16

ירושלים

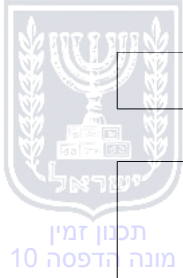
מחוז

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

תכנית זו מבקשת להגדיר מסגרת תכנונית להקמת בנין מגורים חדש הכולל 5 יח' דיור ופתרון חניה תת קרקעי. לאור צורתו הלא רגולארית של המגרש מבוקש צמצום קו בנין. הבניין הקיים הפועל מבוקש להריסה כללית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת צפיפות הבניה - רח' החצב 47 מבשרת ציון גוש  
30496 חלקה 16

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

152-1084318 מספר התכנית

0.710 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) (א) )  
62 א (א) (5), 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
215743	קואורדינאטה X
634217	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
	47	חצב	מבשרת ציון

שכונה מבשרת ציון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30496	מוסדר	חלק	16	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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



**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		09: 10 23/06/2023	אבירם בוטבול	23/06/2023			רקע	בינוי
לא		09: 36 02/10/2022	עומר גיבר	05/07/2022		1: 250	רקע	תנועה
לא		10: 08 05/09/2022	מיכאל מיכאל	05/09/2022		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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ליאור מיזן			מבשרת ציון	חצב	47			Shaymezan 30@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		076-8026862		avirambotbol@gmail.com
	מודד	תאופיק גבי'ארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא	67	02-5838502		zd5838502@gmail.com
	יועץ תחבורה	עומר ג'בר			אבו גוש	הוואדי	83	02-6630331		jaberomar.en@gmail.com
	מתכנן	מיכאל מיכאל		מיכאל מיכאל	מבשרת ציון	הכרמים	82	02-5799507		michael.m6@gmail.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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין מגורים בעל 5 יחידות דיור

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

- שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה: קווי בנין צידיים 3.00 מ' במקום 3.5 מ'.
- הוספת 2 קומות למותר (סה"כ 2 מעל הקרקע + 2 מתחת לקרקע) וכן קביעת גובהו של בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- הוספת 1 יח' דיור ל-4 המותרות (סה"כ 5 יח"ד) בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
- הוספת אחוזי בניה לשטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.
- הוספת זכויות בניה בשיעור 20% לאחוזי בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(1) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי תכסית מ- 30% ל- 45% בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
- הבלטת מרפסות גזוזטרא עד 40% מעבר לקו בנין אחורי בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 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 לכריתה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 (טרום נוהל מבא"ת)	710	100
סה"כ	710	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	717	100
סה"כ	717	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. הבינוי כולל 2 קומות מתחת למפלס הקובע ו-2 קומות מעל למפלס הקובע.</p> <p>2. מפלס הפיתוח בחצר הקדמית לא יהיה מעל מפלס קומת הכניסה (676.70 מ'). תותר סטייה של עד 0.5 מ' לטובת התאמות בינוי נדרשות.</p> <p>3. מפלס הפיתוח בחצר האחורית לא יעלה על מפלס הקומה התחתונה (669 מ'). תותר סטייה של עד 0.5 מ' לטובת התאמות בינוי נדרשות.</p> <p>4. פתרון החניה יהיה תת קרקעי בחלקו הקדמי של המגרש במפלס 1- בתחום קו הבניין התחתני המסומן בתשריט.</p> <p>5. הקמת מחסנים תותר על פי מדיניות המחסנים של הועדה.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גג המבנה יהיה שטוח.</p> <p>2. המערכות הטכניות, לרבות קולטי שמש, דודים ומעבים, יוצבו בנסיגה מירבית מחזיתות הבניין. אזור זה יהיה תחום במסתור מחומרים קלים בלבד (רפפת אלומיניום / זכוכית חלבית / רפפת עץ).</p> <p>3. תובטח גישה תקינה למתקנים המשותפים מאזור המעברים הציבוריים.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. הבניין הקיים מיועד כולו להריסה.</p> <p>2. הריסת הבניה הקיימת בקיר משותף בכפוף לעמידה בהוראות הבאות:</p> <p>א. הבקשה להיתר תכלול פרוט מדויק של שלבי ההריסה.</p> <p>ב. מבקש ההיתר יגיש לוועדה המקומית תכנית הריסה מפורטת הכוללת הנחיות לאופן ולשלבי ההריסה תוך נקיטת אמצעי זהירות הנדרשים בכדי לא לפגוע בבניה הקיימת במגרש הגובל מצפון.</p> <p>ג. תנאי לתעודת גמר יהיה איטום וחיפוי קיר שכן בחומרי איטום ע"פ התקן הישראלי וכן חיפוי אבן.</p>
ד	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. צנרות מים ראשיות כגון: גמל מים / שעוני מדידה / גמל מים למערכת מתזים ימוקמו</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

4.1	מגורים ב'
	<p>במקומות שבהם מתאפשרת הסרתם 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 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 תברואה במועצה מקומית מבשרת ציון.</p> <p>3. כל הגדרות ו/או קירות תמך יחופו באבן משני הצדדים. ככל שהפרש הגובה יעלה על 5 מ' יוקם קיר תמך נוסף בנסיגה אופקית של לפחות 1.5 מ'. ברצועת הקרקע בין הקירות תובטח נטיעת צמחיה והקמת מערכת השקיה בהתאם.</p> <p>4. פיתוח נופי : תוקם רצועת גינון בחזית המגרש ללא בינוי בתת הקרקע כך שתתאפשר נטיעת עצים בוגרים.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b></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 יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5 (7)	5 (6)	3 (5)	3 (5)	2	2	9 (4)	5	45	300 (3)	1 (1)	142 (2)	532.5 (1)	710	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:

- יותר ניוד שטחים מקומות שמעל למפלס הקובע לקומות שמתחת למפלס הקובע.
- לפי תכנית מאושרת הל/מח 250ד'. יותר ניוד שטחים מקומות שמעל למפלס הקובע לקומות שמתחת למפלס הקובע, תותר תוספת מיגון ע"פ הוראות פקעי"ר בשיעור 16 מ"ר (4 מ"ר לכל יחד' שניתן להקים מכח תכנית מאושרת).
- שטחים בקומה 1- לטובת הקמת חניון, מחסנים ומעברים, בתחום קו בנין תת קרקעי.
- גובה מירבי ל-2 הקומות שמעל למפלס הקובע.
- קו בנין "0" תת קרקעי בקומה 1- כמסומן בתשריט לטובת הקמת פתרון חניה, מחסנים ומעברים.
- מזרחי. תותר הבלטת מרפסות גוזזטרא עד 40% מעבר לקו הבנין.
- מעברי.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

- 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.

### 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנה קיים	
2	הקמת בנין חדש	

### 7.2 מימוש התכנית

ללא הגבלה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10