

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-1192319

מסגרת תכנונית להקמת בנין מגורים ברחוב החצב 61 מבשרת ציון

ירושלים

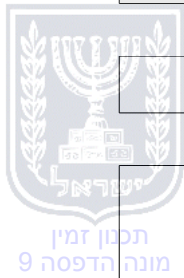
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005288256/310>

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מסגרת תכנונית להקמת בנין מגורים ברחוב החצב 61
 מבשרת ציון

152-1192319 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.515 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

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) (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

הראל	מרחב תכנון מקומי
215756	קואורדינאטה X
634093	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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבשרת ציון	חצב	61	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30497	לא מוסדר	חלק	26	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכנונית קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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/274 ד</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/274 ד ממשיכות לחול.	2481	221		23/11/1978
<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



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		10: 59 21/02/2024	איגור פיסמן	18/12/2023			רקע	ביוב וניקוז
לא	מחייב לעניין סימון אלמנטים להריסה מעבר לגבולות המגרש	13: 59 28/02/2024	אבירם בוטבול	28/02/2024	1		רקע	בינוי
לא		13: 52 23/06/2023	עומר ג'בר	25/01/2023			רקע	תנועה
לא		14: 35 08/03/2023	מיכאל מיכאל	25/01/2023		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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מורדוך מיה			ירושלים	כנפי נשרים				mordoch@012.net.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
	מודד	תאופיק ג'בארה	991		ירושלים	בית חנינא החדשה	67			zd5838502@gmail.com
	יועץ תחבורה	עומר ג'בר	113094		אבו גוש	הוואדי	83			Jaberomar@gmail.com
	מתכנן	מיכאל מיכאל		מיכאל מיכאל	מבשרת ציון	הכרמים	82	02-5799507		michael.m6@gmail.com
	יועץ	איגור פיסמן	101130		מבשרת ציון	יסמין	86			pisman070@013.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 קדמי 4 מ' במקום 5 מ'.

קו בנין אחורי 4 מ' במקום 5 מ'.

קו בנין צידי צפוני 3.00 מ' במקום 3.5 מ'.

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

6. הגדלת תכסית מ- 30% ל- 45% בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבנייה.

7. הבלטת מרפסות גזוזטרא מעבר לקו בנין קדמי ואחורי עד 40% בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 (טרום נוהל מבא"ת)	515	100
סה"כ	515	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	515.2	100
סה"כ	515.2	100

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' החצב מכיוון דרום מערב. הקמת קומה זו תותר עד גבולות המגרש כתלות בעמידה בהוראות ניהול מי נגר. פתחי שחרור עשן בקומת החניון לא ייפנו לכיוון מזרח ככל הניתן.</p> <p>2. קומת הכניסה הקובעת לבניין תיקבע במפלס (667.50 = +0.00) תותר סטייה של עד 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'. 50% מאורך חזית הבניין בקומה ב' תהייה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו הבניין הקדמי הפונה לרח' החצב.</p> <p>4. הקמת מחסנים בהתאם למדיניות הוועדה התקפה.</p> <p>5. תמהיל הדירות:</p> <p>א. 2 דירות ששטח העיקרי עד 75 מ"ר</p> <p>ב. 2 דירות ששטח העיקרי 75-100 מ"ר</p> <p>ג. 1 דירה ששטה העיקרי מעל 100 מ"ר</p> <p>6. יותר שילוב מסתורי כביסה בחזיתות המבנה הצדיות והאחורית בלבד.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים או לחילופין עם גג רעפים.</p> <p>2. ככל ויוקם גג שטוח יוצבו כלל המערכות הטכניות (קולטי שמש, דודים ומעבים) של הבניין באזור ייעודי ובנסיגה מירבית מחזיתות הבניין. אזור זה יהיה תחום במסתור קל (רפפת אלומיניום / זכוכית חלבית / רפפת עץ). תובטח גישה תקנית מהשטח המשותף למערכות המשותפות על הגג.</p> <p>3. ככל ויוקם גג רעפים גובה מקסימאלי של רכס הגג יהיה 12.5 מ' מעל מכניסה הקובעת, שיפוע הגג לא יקטן מ 35%. קולטי השמש יותקנו על מישור גג הרעפים, שאר המערכות יוסתרו בתוך חלל הגג או בשטח גג שטוח המיועד לכך בלבד. תובטח גישה תקנית מהשטח המשותף למערכות המשותפות על הגג.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>פתרון החניה יתאפשר בקומה תת קרקעית בלבד, ויהיה בהתאם לתקן התקף ובהתאם למדיניות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים ב'
	<p>החניה של הועדה התקפה במועד קבלת ההיתר.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים כל הבניה הקיימת בפועל מיועדת להריסה לרבות כל הבנוי מעבר לגבול המגרש.</p>
ה	<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 ימוקמו במסתורים ייעודיים בסמוך למיסעה המובילה לקומת החניון ויוסדרו ברפפות. לחילופין ככל ותהיה 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. כל התשתיות הפרטיות לרבות שעוני מים, גז, חשמל יוקמו במסתורים בתחום המגרש בלבד, חל איסור פתיחת דלתות מסתורים מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>2. אשפה ותברואה: מסתורי האשפה יוצנעו ככל הניתן ויתוכננו בהתאם לדרישות מחלקת תברואה במועצה מקומית מבשרת ציון.</p> <p>3. גדרות / קירות תמך בכל דפנות המגרש יחופו באבן בשני הצדדים.</p> <p>4. ארונות חשמל, תקשורת, ומערכות מדידה אחרות יסוו ככל הניתן בתאום עם המועצה המקומית.</p> <p>5. פיתוח נופי בחזיתות המגרש:</p> <p>א. בחזית הכניסה המערבית תוקם רצועת גינון הפונה לרח' החצב, 2 מ' אורך לפחות יהיו ללא בינוי בתת הקרקע על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>ב. בחזית המזרחית ברצועת הקרקע בין קירות התמך תובטח נטיעת צמחיה והקמת מערכת השקיה.</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)	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות		עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
(6) 4	(6) 4	(5) 3	(4) 3.5	1	3	(3) 10.55	5	(2) 45	390	(1) 119	386.25	515	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) א. ככל ויוקם גג שטוח גובה זה הינו סופי לרבות בליטת חדר מדרגות ומעלית.
ב. ככל ויוקם גג רעפים גובהו המקסימאלי של רכס הגג עד 12.5 מ'.
- (4) דרומי. יותר קירווי לרמפה המובילה לחניון ובתנאי שישמר מרחק מינימאלי של 1.5 מ' מגבול המגרש הדרומי ללא קירווי.
- (5) צפוני.
- (6) תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 40% מעבר לקו בנין.

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. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
3. לא יינתן היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע באותה שעה בשל אותו מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
4. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת כל המסומן להריסה מעבר לגבול המגרש.
5. תנאי לקבלת תעודת גמר :
 - א. יהיה השלמת המדרכה עד גבול המגרש לפי חומרי הגמר הקיימים בשטח ובשיפוע תקני ונגיש באחריות המבקש ובאישור מחלקת ההנדסה של המועצה המקומית מבשרת ציון.
 - ב. שתילת עצים והקמת מערכת השקיה.

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 הבינוי לרבות כל הפלישות מעבר לגבול המגרש	
2	הקמת הבניין	

7.2 מימוש התכנית

ללא הגבלה