

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-1094960

מסגרת תכנונית להקמת 2 מבני מגורים ברח הכרמים 22 מעוז ציון



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הראל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה הראל

אישור תכנית מס' 152-1094960

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל" החליטה
בישיבה מס' 20240006 מיום 25/9/2024
לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה

מהנדס/ת הועדה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005228390/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להגדיר מסגרת תכנונית להקמת בינוי חדש בשני המגרשים המיועדים למגורים בגוש 30367 חלקה 66 ברחובות הגפן / כרמים.
מבוקש פתרון חניה תת קרקעי משותף לשני המגרשים, איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים והגדלת צפיפות הבניה.



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

מסגרת תכנונית להקמת 2 מבני מגורים ברח הכרמים 22 מעוז ציון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

152-1094960

מספר התכנית

1,163 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

62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

הראל	מרחב תכנון מקומי
213914	קואורדינאטה X
633079	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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30367	לא מוסדר	חלק		66-67, 148

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מי/360 ג	66א, 66ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון 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/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>מי/360 ג</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/360 ג ממשיכות לחול.	2958	2863		07/09/1983
<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	מחייב לעניין הריסות מעבר לגבולות מגרש	11: 53 08/03/2023	אבירם בוטבול	01/03/2023		1: 250	רקע	בינוי
לא		15: 21 20/04/2023	תאופיק ג'בארה	20/04/2023		1: 100	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 09 06/03/2023	רון כהן	08/08/2022		1: 250	רקע	תנועה
לא		13: 28 13/02/2023	מיכאל מיכאל	13/02/2023		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
	פרטי	וורדה קמר			מבשרת ציון	הגפן	4			factevent@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	109290		ירושלים	בית הכרם				avirambotbol@gmail.com
	מודד	תאופיק ג'בארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא	67			zd5838502@gmail.com
	יועץ תחבורה	רונן כהן	79241		פתח תקוה	בן דרור מרדכי	12			cntnua@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 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 2 מבני מגורים וחניון משותף

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין ומרחק בין שני המבנים בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.

2. הוספת 1 קומה למותר (סה"כ 3 מעל הקרקע + 1 קומה מתחת לקרקע) בכל אחד מהמבנים וכן קביעת גובהם של בניינים בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.

3. קביעת הוראות לעניין עיצוב אדריכלי, הקמת חניון משותף וקביעת מפלסי כניסה קובעים בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.

4. הוספת 1 יח' דיור ל-4 המותרות (סה"כ 5 יח"ד) בכל אחד מהמגרשים בהתאם לסעיף 62א(א)(8) 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)(א)(1) לחוק התכנון והבנייה.

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

8. הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקבו בנין קדמי עד 40% בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבנייה.

9. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה.

10. קביעת זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

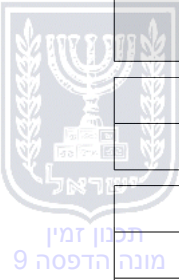
יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	מגורים ב'	2, 1
מבנה להריסה	מגורים ב'	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 (טרום נוהל מבא"ת)	1,163	100
סה"כ	1,163	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,173.83	100
סה"כ	1,173.83	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 יכלול 2 מבנים נפרדים המתבססים על פתרון חניה משותף.</p> <p>2. קומת החניון תהייה מתחת למפלס רח' הכרמים, הגישה לחניון תהייה באמצעות מיסעה דו סטרית, קומת החניון תכלול את מניין החניות הנדרש עבור 2 המבנים, כמו כן ישולבו 2 גרעיני חדר מדרגות ומעלית אחד לכל בניין.</p> <p>3. בניין 1 ימוקם בחלק המערבי של החלקה במגרש מס': 1, מפלס הכניסה הקובע $0.00 = 731.55$, תותר סטייה של עד 0.5 מ' לטובת התאמות בינוי נדרשות. הבניין יכלול 3 קומות מעל קומת המרתף כאשר קומתו האחרונה תהייה בנסיגה של 2 מ' לפחות. מניין יחידות הדיור: 5.</p> <p>4. בניין 2 ימוקם בחלק המזרחי של החלקה בתא שטח מס': 2, מפלס הכניסה הקובע $0.00 = 731.55$, תותר סטייה של עד 0.5 מ' לטובת התאמות בינוי נדרשות. הבניין יכלול 3 קומות מעל קומת מרתף כאשר קומתו האחרונה תהייה בנסיגה של 2 מ' לפחות. מניין יחידות הדיור: 5.</p> <p>5. תיקבע זיקת מעבר להולכי רגל בין שני המבנים ברוחב 4 מ' שתאפשר מעבר רגלי לכלל הציבור בין רחובות הגפן והכרמים.</p> <p>6. הקמת מחסנים תותר על פי מדיניות המחסנים של הועדה.</p> <p>7. ככל ויתוכננו מסתורי כביסה במפלסי הקומות אלו ימוקמו בחזיתות הצד של המבנים 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) באזור ייעודי ובנסיגה מירבית מחזיתות הבניין, אזור זה יהיה תחום במסתור מחומרים קלים בלבד. בבניין עם גג רעפים יוצבו מערכות טכניות בתוך חלל הגג או בשטח גג שטוח המיועד לכך בלבד.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה יתאפשר בקומה תת קרקעית בלבד ובהתאם למדיניות החניה התקפה של הועדה.</p> <p>2. פתרון החניה יעשה בכפוף לאישור מחלקת ההנדסה במועצה המקומית מבשרת ציון.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. אין לבצע הריסה אלא על פי היתר כדין.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>2. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. צנרות מים ראשיות כגון: גמל מים / שעוני מדידה / גמל מים למערכת מתזים ימוקמו במסתורים בתחום המגרש בלבד ובמקומות שבהם מתאפשרת הסתרתם ככל הניתן תוך תאום עם תאגיד המים. מערכות אלו ימוקמו במסתורים ייעודיים 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 ויש למקמן מאחורי גדרות תוך תכנון מעברי גישה מינימאליים נדרשים. חל איסור פתיחת דלתות מסתורים מעבר לגבול המגרשים. כל מעברי צנרת התשתיות יהיו תת קרקעיות. כמו כן חל איסור להקמת תשתיות גלויות בשטח המגרש לרבות מים, ביוב, חשמל, תקשורת גז וכולי.</p> <p>2. קירות תמך והגדרות שיוקמו הן בגבול עם מגרשי המגורים הסמוכים והן כלפי רחובות גפן והכרמים יחופו באבן באופן מלא בשני הצדדים, מלוא החיפוי יתבצע ע"י בעל ההיתר.</p> <p>3. אשפה ותברואה: מסתורי האשפה יוצנעו ככל הניתן ויתוכננו בהתאם לדרישות מחלקת תברואה במועצה מקומית משרת ציון.</p> <p>4. תתוכננה רצועות גינון הן לאורך רח' הגפן והן לאורך רח' הכרמים תוך שילוב כניסת הולכי רגל ומסתורי האשפה. לפחות 50% מאורך רצועות הגינון הפונות לרחובות אלו יהיו ללא בינוי תת קרקעי לטובת נטיעת עצים בוגרים.</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 בתאום עם תאגיד המים.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תקבע זיקת הנאה בין מגרש 1 ומגרש 2 כמסומן בתשריט, זיקת הנאה תאפשר מעבר כלי רכב, הולכי רגל, רחבת תמרון והצבת תשתיות משותפות (פילרים, גמל מים וכדומה).</p> <p>2. תקבע זיקת הנאה לכלל הציבור למעבר הולכי רגל במרווח שבין שני הבניינים ברוחב 4 מ' כמסומן בתשריט.</p> <p>3. זיקות הנאה אלו תירשמנה בספרי המקרקעין.</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		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
(7) 5	(6) 4	(5) 3	(4) 2	1	3	(3) 11.8	5	(2) 45	380	(1) 104.8	393	524	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(9) 5	(6) 4	(4) 2	(8) 3	1	3	(3) 11.8	5	(2) 45	430	(1) 129.8	486.75	649	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:

- בהתאם למאושר בתכנית הל/מח/250ד'. תותר תוספת שטחי מיגון בשיעור 4 מ"ר לכל דירה שניתן היה להקים מכח תכנית מאושרת (סה"כ 16 מ"ר) בכל מגרש, יותר ניוד שטחים אל תת הקרקע.
- תכסית תת קרקעית עד 85% בתנאי עמידה בהוראות ניהול מי נגר.
- 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' (שיפוע הגג לא יקטן מ-35%).
- פנימי בין מגרשי הבניה.
- צפון מערבי.
- צפוני.
- תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 40% מעבר לקו בנין.
- דרום-מזרחי.
- דרומי.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן תעודת גמר

תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה שיקום והסדרה של המדרכה בכניסה לחניון לשביעות רצון מחלקת ההנדסה של המועצה המקומית מבשרת ציון.

6.2 ניהול מי נגר

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

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
 ב. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ג. לא יינתן היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותו מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת בינוי קיים	
2	הקמת בינוי חדש	

7.2 מימוש התכנית

ללא הגבלה

