

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-1168046

תוספת זכויות ברחוב השקמה 14 מבשרת ציון



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הראל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005273660/310>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה מסגרת תכנונית ותוספת זכויות בגוש 30498 חלקה 31, רחוב השקמה 14 במבשרת ציון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות ברחוב השקמה 14 מבשרת ציון

מספר התכנית 152-1168046

1.2 שטח התכנית 0.430 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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) (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	215739
קואורדינאטה Y	633896

### 1.5.2 תיאור מקום

חלקה עם בניין קיים בעל 2 קומות מעל למפלס הכניסה הקובע וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה. לבניין גג שטוח ומפלס הכניסה הקיים כ-2.40 מטר ממפלס הרחוב.

### 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
	14	השקמה	מבשרת ציון

שכונה עמק הארזים שכונה ט'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30498	מוסדר	חלק	31	

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



## 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
10/01/2019		6139	8074	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-152 0406082. הוראות תכנית 152-0406082 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>152-0406082</u>
07/01/2002		1094	5045	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/250 ד' ממשיכות לחול.	שינוי	<u>הל/250 ד'</u>
28/12/1978		6	2499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/250 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>מי/250</u>
23/11/1978		221	2481	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/274 ד' ממשיכות לחול.	שינוי	<u>מי/274 ד'</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אבירס בוטבול		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אבירס בוטבול		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי מספר 1		1	09/05/2024	אבירס בוטבול	15: 52 09/05/2024	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה		1	03/04/2024	סלאח מרזיק	08: 33 04/04/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250	1	25/02/2024	אבירס בוטבול	15: 53 25/02/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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
מר	פרטי	ליאור אמלרד (1)			מבשרת ציון	השקמה	14			lior1.amelard@gmail.com
גברת	פרטי	מורן אמלרד (2)			מבשרת ציון	השקמה	14			lior1.amelard@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רחוב השקמה 14 מבשרת ציון.

(2) כתובת: השקמה 14 מבשרת ציון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליאור אמלרד			מבשרת ציון	השקמה (1)	14			lior1.amelard@gmail.com
פרטי	מורן אמלרד			מבשרת ציון	השקמה (1)	14			lior1.amelard@gmail.com

(1) כתובת: השקמה 14 מבשרת ציון.

**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		אבירם בוטבול אדריכל	ירושלים	רמת בית הכרם		02-6483259		yamits@bezeqint.net
אינג'	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	36423333	טדשיין פרו הנדסה	ירושלים	אל שאפעיה זיינב (1)	17	074-7979666		salah@tadshe-en-pro.co.il



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
david.amiram 10@gmail.co m			18	(2)	מבשרת ציון			דוד עמירם	מתכנן	הנדסאי
zd5838502@g mail.com		02-5838502	67	דרך בית חנינא (3)	ירושלים		991	גבארה תאופיק	מודד	מודד

(1) כתובת: אל שפעי 17 ירושלים.

(2) כתובת: החצב 18 מבשרת ציון.

(3) כתובת: דרך בית חנינה 67 ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 1 קומה למותר (סה"כ 3 מעל לכניסה הקובעת + קומה 1 מתחת) וכן קביעת גובה בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבנייה.
2. הוספת זכויות בניה ב-20% מגודל החלקה בהתאם לסעיף 62א(א)16 לחוק התכנון והבנייה.
3. שינוי קו בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה
4. קביעת הוראות לגבי עצים בוגרים
5. הוספת שטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 62א(א)15 לחוק התכנון והבנייה.
6. הגדלת תכסית הבניין מ-30% ל-40%. בהתאם לסעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	430	100
סה"כ	430	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	429.93	100
סה"כ	429.93	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p><b>א</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>הבניין יחובר לרשת המים העירונית ולמערכת הביוב העירונית בתאום עם תאגיד המים המקומי.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. ניתן להקים גג שטוח או לחלופין גג רעפים. שיפוע הגג לא יקטן מ-35%. במקרה זה הגג ימוקם מעל הקומה העליונה ללא הגבהת קירות מעל למפלס תקרת הקומה העליונה.</p> <p>2. בבניין על גג שטוח יוצבו מערכות טכניות על הגג, לרבות קולטי שמש, דוודים ומעבים, בנסיגה מרבית מחזיתות הבניין. אזור זה יהיה תחום במסתור מחומרים קלים בלבד (רפפת אלומיניום/זכוכית חלבית ורפפת עץ).</p> <p>3. בבניין עם גג רעפים יוצבו מערכות טכניות בתוך חלל הגג או בשטח גג שטוח המיועד לכך בלבד. מעל המישור המשופע של הגג תותר הצבה קולטי שמש בלבד בצמוד למישור הגג.</p> <p>4. בכל מקרה תובטח גישה נאותה לגג הטכני מהשטח המשותף.</p>	
<p><b>ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>פתרון החניה יהיה בהתאם למדיניות הועדה התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p><b>ד</b></p> <p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. הקמת מחסנים תהיה על פי מדיניות הועדה התקפה.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת הוא 649.67, על פי הקיים בכניסה לדירה מס' 1.</p> <p>3. פיתוח נופי בחזית המגרש כך שתתאפשר רצועת קרקע ללא בינוי בתת הקרקע המאפשרת נטיעת עצים גדולים.</p>	
<p><b>ה</b></p> <p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>מבנה להריסה 2</b></p> <p>כל המסומן להריסה בשטח התכנית, לרבות כל הבנוי מעבר לגבול המגרש, ייהרס כתנאי להגשת בקשה להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>ו</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות, וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה וחלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>	
<p><b>ז</b></p> <p><b>תשתיות</b></p> <p>1. אשפה ותברואה: מיסתורי האשפה יוצנעו ככל הניתן ויתוכננו בהתאם לדרישות מחלקת התברואה במועצה המקומית מבשרת ציון.</p> <p>2. דופן הגדרות שיוקמו בגבולות המגרש כלפי הרחוב יחופו באבן בשורות אופקיות בגוון בהיר + קופינג.</p> <p>3. קירות תמך או גדרות הגובלים במגרשי המגורים הסמוכים יחופו חיפוי מלא לשני הצדדים בכל דפנות המגרש.</p> <p>4. כל דלתות המסתורים לא יפתחו מעבר לגבול המגרש.</p>	

4.1	מגורים א'
	<p>5. ביוב: פתרון הקצה יהיה חיבור לתשתית ביוב ציבורית קיימת ברחוב ובתאום עם תאגיד המים והמועצה המקומית.</p> <p>6. כל התשתיות הפרטיות, לרבות שעוני מים, גז, חשמל, יוקמו במיסתורים בתחום המגרש בלבד.</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתוספת לבניין הקיים יותר הקמת ממ"ד מעבר לקו הבניין האחורי והצידי המותר, עד מרחק של 2 מ' מגבול המגרש.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>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>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	3	10.5 (2)	3	40	36	20	50 (1)	302.5	430	1	1	מגורים	מגורים א'
(4)	(4)	(3)	(5)	(4)													

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:

- מרחבים מוגנים (ממ"דים) מבואות ומעברים.
- גובה הבניין המרבי לרבות גובהם של מתקנים טכניים, קולטים ודודי שמש.
- בתוספת לבניין הקיים יותר הקמת ממ"ד מעבר לקו הבניין האחורי והצידי המותר, עד מרחק 2 מ' מגבול מגרש.
- כמסומן בתשריט.
- בתוספת לבניין הקיים יותר הקמת ממ"ד מעבר לקו הבניין האחורי והצידי המותר, עד מרחק 2 מ' מגבול מגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות תכנוניות

#### 6.1.1 ניהול מי נגר

יחולו הוראות תמ"א 1 פרק המים ויסומנו בהיתר הבנייה השטחים המיועדים לחלול ואופן סילוק / קליטת מי נגר.

#### 6.1.2 שמירה על עצים בוגרים

##### סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

1. כל העצים הבוגרים, כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו בתוך המגרש נשוא התוכנית..

### 6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

#### 6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת כל המסומן להריסה מעבר לגבול המגרש.
2. תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת המדרכה עד גבול מגרש לפי חומרי הגמר הקיימים בשטח ובשיפוע תקני ונגיש באחריות המבקש ובאישור מחלקת הנדסה של המועצה המקומית.
3. תוכנית הגשה להיתר בניה תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה פינוי השטח הציבורי ובניית גדר בגבול המגרש.

### 6.3 הוראות אחרות

#### 6.3.1 הריסות ופינויים

הבקשה להיתר תכלול סימון של כל הבינוי המסומן להריסה לרבות אלמנטים שנמצאים מחוץ לגבול התוכנית בכל האזורים בהם קיימות פלישות לתחום הציבורי כמסומן בנספח הבינוי.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	
2	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה פינוי השטח הציבורי ובניית גדר בגבול המגרש	

### 7.2 מימוש התכנית

ללא הגבלת זמן