

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-1240746

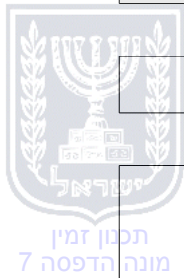
הרחבת בניה - רחוב הכלנית 52 מבשרת ציון

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/SV4/1/1005320828/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מגדירה מסגרת תכנונית להקמת בנין מגורים חדש הכולל 4 יח' דיור ופתרון חניה תת קרקעי. הבניין הקיים בפועל מבוקש להריסה כללית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הרחבת בניה - רחוב הכלנית 52 מבשרת ציון

152-1240746

מספר התכנית

0.546 דונם

1.2 **שטח התכנית**

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 א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (9), א62 (א) (א13)

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
215172	קואורדינאטה X
634489	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
	52	הכלנית	מבשרת ציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30319	מוסדר	חלק	15	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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>250/מי</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/מח/250</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/מח/250 ממשיכות לחול.	5045			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

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				21/07/2024	אבירס בוטבול	08: 53 21/07/2024	לא
תנועה	רקע			1	14/11/2023	ירסף וויס	09: 00 25/01/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	23/10/2023	מיכאל מיכאל	16: 21 23/10/2023	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
	פרטי	דונה וקנין			מבשרת ציון	הכלנית				donavaknin.adv@gmail.com
	פרטי	אברהם פרץ			מבשרת ציון	הכלנית				Aviperetzchef@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				avirambotbol@gmail.com
	מודד	תאופיק ג'בארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא	67			zd5838502@gmail.com
	יועץ תחבורה	יוסף וויס	37763144		ירושלים	הלל	14			office@ygyg.co.il
	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 7

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**

מסגרת תכנונית להקמת בנין מגורים בעל 4 יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה:

קווי בניין צידיים 3.0 מ' במקום 3.5 מ'.

קווי בנין קדמי ואחורי 4.0 מ' במקום 5.0 מ'.

2. הוספת 2 קומות למותר (סה"כ 2 מעל הקרקע + 2 מתחת לקרקע) וכן קביעת גובהו של בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.

3. הוספת אחוזי בניה לשטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבנייה.

4. הוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(13) לחוק התכנון והבנייה.

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

6. הבלטת מרפסות גזוטררא עד 40% מעבר לקו בנין אחורי בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

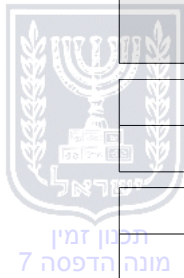
יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 (טרומ נוהל מבא"ת)	546	100
סה"כ	546	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	546.03	100
סה"כ	546.03	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ב'
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. הבינוי כולל 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובע ו-2 קומות מעל למפלס הכניסה הקובע. תכנון זמין מונה הדפסה 7</p> <p>2. מפלס הפיתוח בחצר הקדמית לא יהיה מעל מפלס קומת הכניסה (738.00 מ'), תותר סטייה של עד 0.5 מ' לטובת התאמת בינוי נדרשות.</p> <p>3. מפלס הפיתוח בחצר האחורית לא יעלה על מפלס הקומה התחתונה (731.50 מ'), תותר סטייה של עד 0.5 מ' לטובת התאמת בינוי נדרשות.</p> <p>4. חניה:</p> <p>א. פתרון החניה יהיה תת קרקעי במפלס 1-, הבניה תתאפשר עד גבול המגרש בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 לעניין טיפול במי נגר.</p> <p>ב. תקן החניה הקבוע בתכנית זו:</p> <p>- דירה בשטח עיקרי עד 75 מ"ר : 1 חניה</p> <p>- דירה בשטח 100 מ"ר ומעלה : 2 חניות.</p> <p>5. הקמת מחסנים תותר על פי מדיניות הקמת מחסנים של הוועדה.</p> <p>6. גגות:</p> <p>א. גג המבנה יהיה שטוח.</p> <p>ב. המערכות הטכניות, לרבות קולטי שמש, דוודים ומעבים יוצבו בנסיגה מירבית מחזיתות הבניין. אזור זה יהיה תחום במסתור מחומרים קלים בלבד (רפפות אלומיניום / זכוכית חלבית / רפפת עץ).</p> <p>ג. תובטח גישה תקנית למתקנים המשותפים מאזור המעברים הציבוריים.</p> <p>7. יתוכננו ויבוצעו אמצעי אזהרה למעבר הולכי רגל במרתף דרך המיסעה בין חדר המדרגות ולדירות שבאותה קומה, בכפוף לאישור מפורט מיועץ תנועה ו/או יועץ בטיחות.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. צנרות מים ראשיות כגון: גמל מים / שעוני מדידה / גמל מים למערכת מתזים ימוקמו במקומות שבהם מתאפשרת הסתרתם ככל הניתן תוך תאום עם תאגיד המים. מערכות אלו ימוקמו במסתורים ייעודיים בסמוך למיסעה המובילה לקומת החניון ויוסתרו ברפפות. לחילופין ככל ותהייה דרישה למיקום אחר בהתאם לתשתיות הקיימות ברחוב יש להבטיח כי מערכות אלו לא יהיו חשופות לרחוב הכלנית ויש למקמם מאחורי גדרות תוך תכנון מעברי גישה מינימאליים נדרשים. כל התשתיות הפרטיות לרבות שעוני מים, גז, חשמל יוקמו במסתורים בתחום המגרש בלבד. ארונות חשמל, תקשורת, ומערכות מדידה אחרות יסוו ככל הניתן בתאום עם המועצה המקומית. חל איסור פתיחת דלתות מסתורים מעבר לגבולות המגרש.</p>

4.1	מגורים ב'
	<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. קיר תמך אשר גובהו עולה על 5 מ' ידורג תוך יצירת מדרגה אופקית בעומק 0.8 מ' לפחות שתשמש לגינון. ברצועת הקרקע בין הקירות תובטח נטיעת צמחיה והקמת מערכת השקייה בהתאם.</p> <p>4. פיתוח נופי בחזית המגרש : תוקם רצועת גינון בחלק מחזית המגרש הפונה לרח' הכלנית ללא בינוי בתת הקרקע כך שתתאפשר נטיעת עצים בוגרים.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים הבניין הקיים מיועד כולו להריסה.</p>
ד	<p>תשתיות 1. 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)	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
4	(8) 4	3	3	(7) 2	(6) 2	(5) 9	4	(4) 45	(3) 250	(1)	(2) 125.2	(1) 520	546	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 לקומות שמתחת למפלס הקובע.
- לפי תכנית מאושרת הל/מח 250ד'. יותר ניוד שטחים מקומות שמעל למפלס הקובע לקומות שמתחת למפלס הקובע, השטח כולל תוספת מיגון ע"פ הוראות פקע"ר בשיעור 16 מ"ר (4 מ"ר לכל יחד' שניתן להקים מכח תכנית מאושרת).
- שטחים בקומה 1- לטובת הקמת חניון, מחסנים ומעברים.
- תכסית תת קרקעית עד 85% בתנאי עמידה בהוראות ניהול מי נגר.
- גובה מירבי ל-2 הקומות שמעל למפלס הקובע.
- תותר הקמת חדרון יציאה לגג מעבר למניין הקומות ובתנאי עמידה בגובה בניין המפורט.
- בניית קומת חניה בתת הקרקע תתאפשר עד גבולות המגרש בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 לעניין טיפול במי נגר.
- תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 40% מעבר לקו בנין.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 ניהול מי נגר

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.

6.2 הוראות אחרות

6.2.1 הריסות ופינויים

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 הבניין	
2	הקמת הבניין	

7.2 מימוש התכנית

ללא הגבלה

