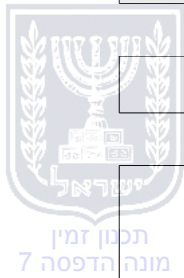


הוראות התכנית

תכנית מס' 152-1234707

מסגרת תכנונית להקמת בית מגורים ברחוב האלה 44 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/SV4/1/1005316712/310>

דברי הסבר לתכנית

מסגרת תכנונית להקמת בית מגורים חד משפחתי + יחידת דיורית (התכנית מאמצת את הוראות תכנית הכוללת מבשרת ציון) מבוקשת הריסה כללית ובניה מחדש.



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

מסגרת תכנונית להקמת בית מגורים ברחוב האלה 44

שם התכנית

שם התכנית

1.1

מבשרת ציון

ומספר התכנית

152-1234707

מספר התכנית

0.643 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א (א) (13ב)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|--------|------------------|
| הראל | מרחב תכנון מקומי |
| 214932 | קואורדינאטה X |
| 634755 | 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 |
|-------|----------|------|------------|
| | 44 | האלה | מבשרת ציון |

שכונה מבשרת ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30474 | מוסדר | חלק | 5 | |

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 7



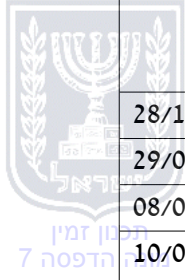
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 28/12/1978 | | 6 | 2499 | | החלפה | מי/250 |
| 29/05/1980 | | 1731 | 2630 | | החלפה | מי/320 א |
| 08/07/1982 | | 2437 | 2833 | | החלפה | מי/250 א |
| 10/01/2019 | | 6139 | 8074 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-152 0406082. הוראות תכנית 152-0406082 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 152-0406082 |



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 | | | | 19/09/2023 | אבירס בוטבול | 18: 17 19/09/2023 | לא |
| מצב מאושר | רקע | | 1: 250 | 1 | 19/09/2023 | מיכאל מיכאל | 18: 14 19/09/2023 | 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 | דוא"ל |
|----------------|------|------------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|-------|----------------------|
| | פרטי | מיכאל רוני בראשי | | | ירושלים | אפרסמון | | | michael.m6@gmail.com |
| | פרטי | תמר בראשי | | | ירושלים | מבוא קידה | 2 | | Tamar@barashi.co.il |

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|-------------|---------------|--------------------|-----|------------|------------------------|
| | עורך ראשי | אבירם בוטבול | 00109290 | | ירושלים | בית הכרם | | | avirambotbol@gmail.com |
| | מודד | תאופיק ג'בארה | 991 | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | | zd5838502@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 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

הקמת בנין צמוד קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה: צידי 3.15 במקום 3.5, אחורי 5 מ' במקום 6 מ'.
2. הוספת דיורית ליחידה הראשית (סה"כ יחידה ראשית + 1 דיורית) בהתאם להוראות סעיף 5.8 בתכנית כוללת מבשרת ציון, ובהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
3. קביעת הוראות בדבר הקמת בריכת שחייה פרטית בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי תכסית מ- 30% ל- 46% בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
5. הוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א.א(א)(13ב) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

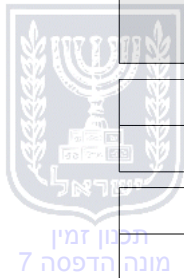
| יעוד | תאי שטח | |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים א' | 1 |
| מבנה להריסה 2 | מגורים א' | 1 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------------------|-----|--------|
| מגורים 1 (טרום נוהל מבא"ת) | 643 | 100 |
| סה"כ | 643 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 642.92 | 100 |
| סה"כ | 642.92 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובע: 758.00 מ', תותר סטייה של עד 0.5 מ' מעלה מטה ממפלס זה.</p> <p>2. מניין הקומות: קומה מעל המפלס הקובע + קומה מתחת למפלס הקובע - סה"כ 2 קומות, גובה הבניין ביחס לפני הכביש לא יעלה על 5 מ'.</p> <p>3. תותר הקמת דיורית בנוסף לדירה המרכזית בהתקיים הסעיפים הבאים:</p> <p>א. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר עיקרי.</p> <p>ב. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המרכזית.</p> <p>ג. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.</p> <p>ד. כל החניות הנדרשות ליחיד הדיור יהיו בתוך המגרש.</p> <p>4. בריכת שחייה:</p> <p>א. הבריכה תתוכנן בחזית האחורית או קדמית ללא תלות במרווחי הבנייה אולם תוך שמירת מרחק מינימאלי של 3 מ' לפחות מגבולות המגרש.</p> <p>ב. חדר המכונות יהיה תת קרקעי ויחויב בשמירת מרחק מגבול מגרש של 2 מ' לפחות.</p> <p>ג. הבריכה תהייה לשימוש פרטי בלבד.</p> <p>ד. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנות הקמת בריכה פרטית סעיף 21.1.4.6 לרבות עדכונים שיחולו מעת מעת.</p> <p>5. גגות:</p> <p>א. גג המבנה אופקי ללא שיפועים.</p> <p>ב. כלל המערכות הטכניות (קולטי שמש, דודים ומעבים) יוצבו על גג הבניין באזור ייעודי, אזור זה יהיה תחום במסגרת קל (רפפות אלומיניום / זכוכית חלבית/ רפפות עץ), לחילופין תתאפשר הקמת מפלס גג מונמך ובו יוצבו המערכות תוך שהם מוסתרות ע"י מעקה הבניין ההיקפי. תובטח גישה תקנית מהשטח המשותף למערכות המשותפות על הגג.</p> <p>ג. גמר הגג יבוצע בשכבה אסטטית כגון חצץ או טוף בגוון בהיר.</p> <p>6. עיצוב אדריכלי:</p> <p>1. הבנייה תבוצע מאבן טבעית ומסותתת בשורות אופקיות, בניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר שימוש באלמנטים אחרים כגון חיפויי אלומיניום, פלדה, עץ ואחרים להדגשת אלמנטים עיצוביים.</p> |
| ב | <p>פיתוח ונוף</p> <p>1. הגדר בגבול המגרש הדרומי הפונה לרחוב האלה תהייה מחופה אבן וישולבו בה שערי כניסה</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



| | |
|--|---|
| <p>להולכי רגל, מבנה חניה, גומחת אשפה וערוגת גינון כלפי הרחוב.</p> <p>2. הן גומחת האשפה והן הפילרים יוסתרו באמצעות מסתור רפפה בגוון בהיר ויוצנעו ככל הניתן, כמו כן לא תותרנה פתיחת דלתות רפפה כלפי הרחוב.</p> <p>3. כל הגדרות/ קירות תמך שיוקמו יחופו באבן משני הצדדים, לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 5 מטרים, ככל ויש צורך בתמך מעל 5 מטרים תיבנה מדרגה אופקית.</p> <p>4. פיתוח נופי בחזית המגרש : תוקם רצועת גינון ללא בינוי בתת הקרקע על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים.</p> | |
| <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>הבניין יחובר לרשת המים העירונית ולמערכת הביוב העירונית בתאום עם תאגיד המים המקומי לרבות כל התאומים הנדרשים בנוגע לבריכת השחייה ולחדר המכונות, קבלת אישור תאגיד המים יהווה תנאי לקבלת היתר.</p> | ג |
| <p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה יתבצע בתחום המגרש ובמפלס רחוב האלה.</p> <p>2. פתרון החניה יעשה בכפוף לאישור מחלקת ההנדסה במועצה המקומית מבשרת ציון.</p> | ד |

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 |
| 5 | 5 | 3.5 | 3.15 | 1 | 1 | 5 | (3) 1 | 46 | (2) 64.3 | (1) | (1) | (1) 300 | 643 | 1 | מגורים | מגורים א' | | |

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) יותר ניוד שטחים בין קומה עילית לקומה תת קרקעית.
- (2) בהתאם למאושר בתכנית מ.י 250, יותר ניוד שטחים בין קומה עילית לקומה תת קרקעית.
- (3) מעבר ליחידת הדיור המרכזית תותר תוספת דיורית בהתאם למפורט במסמך זה בסעיף 4.1.2.(3).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 ניהול מי נגר**

יחולו הוראות תמ"א 1 פרק המים ויסומנו בהיתר אופן סילוק / קליטת מי נגר.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1 | הריסה כללית ופינוי פסולת לאתר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה | |
| 2 | הקמת בנין | |

7.2 מימוש התכנית

ללא הגבלה