

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0548966

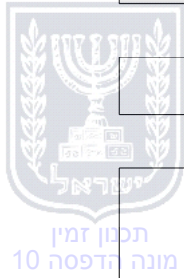
מגרש 413 מבשרת ציון (2)

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הרצל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, שינוי מגבלות הבניה ושינוי תכנית במבנה מסחרי ברח' מירון, מבשרת ציון.
כמו כן קביעת מפלס ה-0.00 ללא תוספת ברום גובה מירבי לפי בקשה להקלה מאושרת מס' 20090220 מיום 11/05/11



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 413 מבשרת ציון (2)

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

152-0548966

מספר התכנית

0.738 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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

214625

קואורדינאטה Y

635200

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	מירון	13	
מבשרת ציון	עצמון	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30448	מוסדר	חלק		13, 39
34491	מוסדר	חלק	32	35

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הל/ במ/ 110	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ במ/ 110 ממשיכות לחול.	4393	2388	22/03/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אייל לוגאסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	30/10/2017	אייל לוגאסי	31/12/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	11/09/2017	משה אלבוחר	18/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/06/2017	אייל לוגאסי	18/01/2018		לא

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			י.מרדכי בניה והשקעות בע"מ	מבשרת ציון	הראל	1			motyyelow@walla.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5456175		
חוכר				י.מרדכי בניה והשקעות בע"מ	מבשרת ציון	הראל	1			motyyelow@walla.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אייל לוגאסי		אייל לוגאסי אדריכלים	אילת	שד התמרים	21	086340269		eyalarch@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	14972		ירושלים	האומן	24	02-6795581		
מודד	מודד	תאופיק גבארה	991		מבשרת ציון	הר כנען				



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ושינוי תכנית במבנה מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א) (16)(א) (1)

מוצע: תוספת זכויות של 147 מ"ר (המהווים 20% מגודל המגרש) מעל הזכויות המאושרות

סה"כ הזכויות: 347 מ"ר שטח עיקרי

(2) קביעת מפלס ה-0.00 לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9.

מוצע: + 801.30

(3) שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

מוצע: קו בנין קדמי 0, קו בנין צידי ימני 5מ' ו 0, קו בנין צידי שמאלי 10מ' ו-0 מ'

(4) שינוי תכנית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

מוצע: 55%

(5) תוספת קומה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4(א).

מוצע: מבנה בן 2 קומות ביחס לרח' מירון ובן קומה 1 ביחס לרח' עצמון. (ללא שינוי ברום גובה מירבי)

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
חניון	4130
מסחר	413

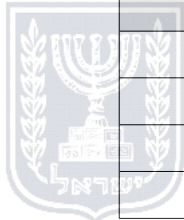
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
57.20	987.3	חניון
42.80	738.8	מסחר
100	1,726.1	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
57.20	987.32	חניון
42.80	738.87	מסחר
100	1,726.19	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מבנה מסחרי 2 קומות באופן מדורג	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח מפלס ה 0.00 יהיה 801.30 (הכניסה הקובעת) בהתאם לבקשה להקלה המאושרת מס' 20090220 מיום 11/05/11	א
בינוי ו/או פיתוח שטח המקורה ע"י תקרת חצר המשק לא יובא במניין הזכויות בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה תשנ"ב-1992, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים.	ב
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה רום גובה מירבי של המבנה 7 מ' ממפלס ה 0.00 (804.00) המאושר בתכנית הל/במ/110, סה"כ רום גובה 811.00	ג

חניון	4.2
שימושים	4.2.1
חניה	
הוראות	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1) 7	55	372	25	347	738	413	מסחר	מסחר
0	5	(2) 10	(2) 5	2									

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה אבסולוטי 811.00.

(2) קו בנין נקודתי 0 לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

בהתאם להחלטת וועדת הערר ולרבות סטייה ניכרת מהוראה זו, תחויב בניית קיר בטון בגובה 1.80 מ' מחופה אבן בין המעלית ליתרת הגג כפי המצוין בנספח הבינוי.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

ככל ויתווספו חניות בשטח הציבורי תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת השימוש מול המועצה בשטח לטובת החניות הנוספות.

6.3 סטייה ניכרת

- (1) לא יותר ריצוף גג המרכז המסחרי למעט בחצץ לפי המסומן בנספח הבינוי.
- (2) תוספת קומה מעבר לבינוי הקיים, תהווה סטייה ניכרת.
- (3) בקטע הגג הגובל במגרש המגורים האחורי יחויב לבצע קטע גיטון לרבות מילוי אדמה בגובה 40 ס"מ לפי המצוין בחתך א-א בנספח הבינוי.

6.4 חניה

החניה תהיה עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתר בניה ובתחום החניה הציבורית בהתאם להיתר הבניה ולהחלטת ועדת ערר.

6.5 סקר סייסמי

- א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.6 פסולת בניין

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.
- ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.7 היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה .