

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0377911

קניון הראל עדכון זכויות למסחר

ירושלים

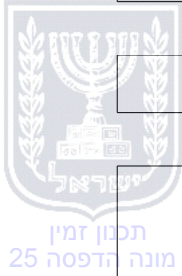
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית במתחם מסחר קניון הראל, התוכנית באה לתת תוספת זכויות לשטחים עיקריים מתוקף סעיף 62 א' (א') 16 (א) לחוק התכנון והבניה בסמכות מקומית

וכן להוסיף שטחי שירות עבור חניה ושירות המשרתים את השטח העיקרי לפי סעיף 62 א' (א') 15 לחוק התכנון והבניה, במטרה לשפר התפקוד של המבנה.

תוך הרחבת קוי בנין וסגירת מרפסת קיימת. בנוסף לכך תתבצע פתיחת שטח קומה תת קרקעית עבור חניה ושטחי אחסנה תומכים

הוספת שטח לחניון על מנת לתת מענה למקומות חניה וכן תוספת שטחי שירות לאחסנה ותחזוקה סה"כ הוספת שטחי שירות של 10,000 מ"ר.

הכוללים בין השאר שטחי שירות תומכי מסחר במבנה.

השטחים הנוספים יהיו למטרת מסחר/חנויות מזון ושטחי השירות הנדרשים לכל פונקציה.

התוכנית תאפשר בניה בכל מרפסת במפלס +5.5 תוך שמירה על קונטור המבנה.

נספח הבינוי הנלווה למסמכים מנחה בלבד ואינו מחייב פתיחת קומת החניון הנוסף בגין תוספת שטחי 500 מ"ר העיקריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 152-0377911

שטח התכנית 26.976 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

קואורדינאטה X 214293

קואורדינאטה Y 634298

1.5.2 תיאור מקום

קניון הראל ממוקם על שדרות הראל במבשרת. סמוך למחלף כביש מס' 1, בכניסה
המערבית הראשית ליישוב מבשרת.

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	הראל	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30318	מוסדר	חלק	2	1, 6

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הל/ מק/ 345 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ מק/ 345 / ד ממשיכות לחול.	4819		09/11/1999
מי/ 345	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 345 ממשיכות לחול.	2628	1660	25/05/1980
מי/ 345 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 345 / א ממשיכות לחול.	2972	252	27/10/1983
מי/ 345 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 345 / ג ממשיכות לחול.	4643	3530	10/05/1998



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				חגית טל-אור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית טל-אור		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 250	1	20/03/2017	חגית טל-אור	21/03/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	14/08/2017	חגית טל-אור	14/08/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	14/08/2017	איל קראוס	14/08/2017		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1250	1	10/05/1998	חגית טל-אור	13/10/2016		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			קניון הראל בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-6932848	03-6932844	info@axiom-investment.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קניון הראל בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-6932848	03-6932844	info@axiom-investment.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	
בעלים				קניון הראל בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-6932848	03-6932844	info@axiom-investment.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חגית טל-אור	81766		מסלת ציון	הר יעלה	165	072-2503703		urbana. 001@gmail.c om
מודד	מודד	שאדי חאג'	1119		חיפה	טשרניחובס קי	35	04-8704343	04-8529988	haj_shadi@y hoo.com
מהנדס	יועץ	איל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328813	02-5710373	avishag@ekr oads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

הוספת 500 מ"ר שטחים עיקריים וכן שטחי שירות בתת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת השטחים העיקריים ב- 500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)16(א) לחוק התכנון והבניה, יהיו למטרת מסחר תוך סגירת מרפסת קיימת וכן יוזמה לביתן עבור בית קפה בחצר הקניון לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תוספת שטחי שירות לפי סעיף 62א(א)15 לחוק התכנון והבניה, מבלי לחרוג מהקונטור הקיים של מבנה החניון בקומת תת הקרקע.

הרחבת קווי בנין לפי סעיף 62 א(א)4 לחוק התכנון והבניה

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

יעוד	תאי שטח
חניון	3
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 7
מסחר	1
תחנת תדלוק	2

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	חניון	3
מגרש המחולק לתאי שטח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 7
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר	1
מגרש המחולק לתאי שטח	תחנת תדלוק	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.40	916.27	חניון
71.32	19,238	מסחר ומשרדים
15.35	4,141.51	שטח לדרכים
4.28	1,155.09	שטחים פתוחים
5.65	1,525.3	תחנת תדלוק
100	26,976.17	סה"כ

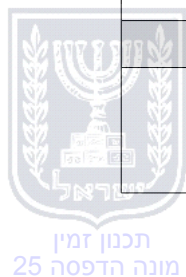
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.40	916.27	חניון
19.63	5,296.14	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
71.32	19,238.19	מסחר
5.65	1,525.4	תחנת תדלוק
100	26,976	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	שימושי מסחר מגוונים כגון: בתי קולנוע, חנויות, מסעדות ובתי קפה, מרפאות, משרדים, שירותי רכב ומועדון
4.1.2	הוראות
א	ביוב וניקוז ניקוז - השטח ינוקז בהתאם לאישור הרשות המקומית ורשות הניקוז.
ב	דרכים תנועה ו/או חניה מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית. כחלק מתהליך היתר הבניה ידרש נספח תנועה
ג	הוראות בינוי זכויות הבניה והוראות הבינוי עפ"י טבלה מס' 5 סגירת המרפסת וכן בנית בר הצעירים בגזיבו ייעשה במסגרת היתר תוך שמירה על אופי המבנה ושימוש בחומרי גמר המשתלבים עם המבנה הקיים.
ד	מעליות תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
4.2	חניון
4.2.1	שימושים ימשיכו לחול הוראות תב"ע קודמות ללא שינוי.
4.2.2	הוראות
א	גמישות לתכנית ימשיכו לחול הוראות תב"ע קודמות ללא שינוי.
4.3	תחנת תדלוק
4.3.1	שימושים ימשיכו לחול הוראות תב"ע קודמות ללא שינוי.
4.3.2	הוראות
א	גמישות להיתר ימשיכו לחול הוראות תב"ע קודמות ללא שינוי.

4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
	ימשיכו לחול הוראת תב"ע קודמות ללא שינוי.
4.4.2	הוראות
א	גמישות לתכנית ימשיכו לחול הוראת תב"ע קודמות ללא שינוי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי			שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מסחר	מסחר	1	19238	13993 (1)	281		28827 (2)	43101	39.63 (3)	17.5 (4)	2	2	(5)	(5)	(5)	(5)

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) שטחים לפי תוכניות :

לפי תוכנית מי/345 - 11880 מ"ר

לפי תוכנית מי/345 א' - 20 מ"ר

לפי תוכנית מי/345 ג' - 493 מ"ר לגלריות 1100 סגירת מרפסות

סה"כ עיקרי 13493

תוספת של 500 מ"ר עיקרי במסגרת תוכנית בסמכות מקומית

סה"כ - 13993 מ"ר.

(2) שטח החניון הקיים קומת 1- היום בהיתר 18827 מ"ר ,

שטח תוספת לחניון קומת 2- 10000 מ"ר

20% מתוך קומת החניון 2- יכול לשמש לאחסנה

(3) התכסית הרשומה לעיל מתייחסת לתכסית המבנה

תכסית בתת הקרקע היא 97.86%.

(4) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה : גובה אבסולוטי מעל פני הקרקע - 756.05

עומק מתחת לקרקע של המבנה - 728.8.

(5) כפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

חומרי הגמר של תוספות הבניה יהיו מחומרי אבן /זכוכית / אלומיניום /עץ/ טיח , בעלי תקן ישראלי ובאופן שישתלב עם המבנה הקיים

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. סגירת המרפסת ובניית הגזיבו תעשה לאחר תכנון קונסטרוקטיבי וחישובים סטטיים למבנה .

6.3**עיצוב אדריכלי**

מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. תותר בניית פרגולות בחצרות ובגגות וכן סגירה עונתית.

6.4**דרכים וחניות**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית. כחלק מתהליך היתר הבניה ידרש נספח תנועה

6.5**איכות הסביבה**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.6**חשמל**

תיאום לעניין תשתיות תת קרקעית במעמד בקשת ההיתר.

6.7**תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.8**סטיה ניכרת**

תתאפשר הקלה בסמכות ועדה מקומית בגובה המבנה עפ"י חוק ובהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.

6.9**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10**קולטי שמש על הגג**

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

6.11**שרותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.12

תשתיות

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.13

כתב שיפוי

מבקש התוכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תשלום שהועדה המקומית תחויב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תוכנית זו, לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק וכן פיצוי הפקעה או פיצויים בגין עילה אחרת. תנאי למתן היתר וחתימת מבקש התוכנית על התחייבות בנוסח שתקבע הועדה המקומית.

6.14

היטל השבחה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש מתמשך

ניצול שטחי שירות יינתן בבנין כמקשה אחת .