

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0776112

שטח ציבורי פתוח ומבנה מסחרי ברחוב החוצבים

ירושלים

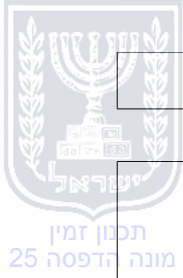
מחוז

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

מצב קיים :

מגרש בשטח של כ- 4.33 ד (גוש 30466 חלקה 20, וקטעי הכביש הסמוכים לחלקה זו) מצוי בפינת רחוב החוצבים והיצירה במבשרת ציון.
ע"פ תכנית 152-0103655 החלה בשטח ניתן לבנות בחלקה 20 שצ"פ ובו מבנה מסחרי בשטח מירבי של עד 200 מ"ר.
ייעוד קרקע מאושר במגרש הנו שטח ציבורי פתוח.
במגרש עצים בוגרים.

מצב מוצע :

הגדלת הבינוי המוצע למבנה המסחרי ל-700 מ"ר על-קרקעי מירבי.
תכנון שצ"פ ותכנון רחבה עירונית על רחוב החוצבים, כולל שילוב פתרונות חנייה ציבוריים.



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

שטח ציבורי פתוח ומבנה מסחרי ברחוב החוצבים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
152-0776112		
4.334 דונם	שטח התכנית	1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
הראל
קואורדינאטה X 213801
קואורדינאטה Y 633318

1.5.2 תיאור מקום

רחוב החוצבים פינת רחוב היצירה, מבשרת ציון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30466	מוסדר	חלק	20	21
30467	מוסדר	חלק		25

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



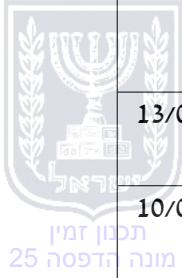
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/08/1981	2571	2737	תכנית זו משנה את הוראות תכנית מי/441.	שינוי	מי/441
10/01/2019	6139	8074	תכנית זו בכפיפות להוראות תכנית 152-0406082.	כפיפות	152-0406082

הערה לטבלה:

תכנית המאושרת: " 152-0103655 'החוצבים'-תכנון הדופן המזרחית של ציר החוצבים", מצויה בתחום התכנית המוגשת - סוג היחס לתכנית-שינוי, פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6790 בתאריך 24/4/14



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב מולכו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב מולכו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מספר 2-חתכים חזיתות	18: 24 12/01/2020	יואב מולכו	12/01/2020	1	1: 200	מנחה	אדריכלות
לא	נספח בינוי מספר 1-תכניות	09: 31 14/01/2020	יואב מולכו	14/01/2020	1	1: 200	מנחה	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	13: 32 08/01/2020	יורם אלישיב	08/01/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מבשרת ציון	מבשרת ציון	שד החוצבים	3	02-5348598		leahs@m-zion.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מבשרת ציון	מבשרת ציון	שד החוצבים	3	02-5348598		leahs@m-zion.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מ. מ. מבשרת ציון	מבשרת ציון	שד החוצבים	3	02-5348598		leah@m-zion.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב מולכו		י. מולכו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	0774180012		yoav@molho.co.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



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

הסדרת שטח ציבורי פתוח ובניית מבנה מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בגין בנייה של מבנה מסחרי ע"פ סעיף 62א(א)(16)(א)(1), תוספת 500 מ"ר שינויים בהוראות בינוי, ע"פ סעיף 62א(א)(5)
- קביעת הוראות בגין קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א)(4)
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה
- קביעת הוראות זכות מעבר והריסת סככה לחניה ע"פ סעיף 62א(א)(19)



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח ציבורי פתוח	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	1
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
		בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1
		זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	2
		זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	1
		להריסה	דרך מאושרת	2
		להריסה	שטח ציבורי פתוח	1
		קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
		קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	495.15	11.42
שטח ציבורי פתוח	3,839.08	88.58
סה"כ	4,334.23	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	495.15	11.42
שטח ציבורי פתוח	3,839.1	88.58
סה"כ	4,334.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. גינון ונטיעות, פיתוח סביבתי, מערכת השקייה, קירות תומכים, שבילים, מסלולי אפניים, פינות ישיבה והצללה, מדשאות</p> <p>2. מתקני משחק וספורט</p> <p>3. מתקנים טכניים, קווי ומתקני תשתית, מסתורי אשפה ומתקני מיחזור</p> <p>4. אזור למיתון נגר</p> <p>5. פיתוח רחבה עירונית לשימוש הציבור</p> <p>6. בינוי למסחר בהיקף של 700 מ"ר על קרקעי, ע"פ נספח הבינוי</p> <p>7. חניה ציבורית</p> <p>8. מעבר וגישת רכב לחניה שבתחום המגרש ולמגרשים הסמוכים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שילוב של חומרים אחרים כגון זכוכית, פח, מתכת, טיח ובטון חשוף.</p> <p>ב. לא תותר הצבת אלמנטים טכניים בחזיתות ראשיות, יש למקם אלמנטים אלה בגגות המבנה.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>יותר הצבתם של מתקנים טכניים על גגות המבנים כגון קולטי שמש ומיזוג אוויר, ויוסתר ע"י מעקה בנוי או מסתור אחר</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. לעת מתן היתר בניה תוגש לאישור תכנית תנועה מפורטת של פתרון החנייה בתוך המגרש, זאת על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, על פי מידות תקניות, לרבות תכנון הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, מערך החניה, קומות חניה לאופניים ואופנועים, מערך הפריקה וטעינה, פינוי אשפה, חניות נגישות וכד', לאישור מהנדס המועצה או מי מטעמו.</p> <p>2. הוועדה תהיה רשאית להוסיף מקומות חניה מקורים, על פי התקן התקף במו"מ מבשרת ציון וכן נתון לשיקול דעת המו"מ מבשרת ציון אותה שעה, ככל שכמות תאי החניה לא תעלה על הכמות המותרת לפי תקנות התכנון ובניה לעת מתן היתרי הבניה. השטח המקורה לא ייכלל במניין שטחי הבניה.</p>
ד	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. בתחום השטח הציבורי הפתוח, תותר הקמת מבנה מסחרי חדש, בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והפיתוח (נספחים מספר 1-2).</p> <p>2. שטח המבנה המסחרי יהיה 700 מ"ר מירבי על-קרקעי.</p> <p>3. בתחום המבנה המסחרי ישולב מתקן חלוקת דואר.</p> <p>4. העתקת עצים בוגרים תהיה בהתאם לנספח העצים של תכנית המאושרת מס' 152-0103655 ובהתאם לאישור פקיד היערות.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט</p> <p>2. תותר חריגה מקווי הבנין עבור הקמת אלמנטים קלים להצללה, בכל תחומי הפיתוח</p>

4.1	שטח ציבורי פתוח
ו	<p>קווי בנין סימון מהתשריט : קו בנין עילי קו זה מגדיר תחום המותר להקמת גגונים, מצללות, סוככים, קירוי עבור הולכי רגל ואלמנטים להצללה של המבנה המסחרי</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:250 לאישור מהנדס המועצה ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. שיטת פינוי אשפה, מתקני אשפה ומתקני מחזור יותאמו להוראות המועצה הרלוונטיות לעת הגשת בקשה להיתר באישור מהנדס המועצה.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס המועצה ו/או מי מטעמו. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה.</p>
ח	<p>גמישות לתכנית</p> <p>1. ניתן לשנות את צורת הבניינים ואת מספרם, לבנות בכל תחומי קווי הבניין זאת במגבלות קווי הבניין המופיעות בתשריט מצב מוצע של תכנית זו, ולשמירה על מרווח בין הבניינים</p> <p>2. תותר גמישות בגבהי המפלסים המופיעים בנספחי בניוי 1-2 לצורך התאמה למפלס הדרכים והפיתוח הסופיים.</p> <p>3. יותר שינוי הגובה של עד 1.5 מ', מהמופיע בנספח הבינוי.</p>
ט	<p>שילוט וסימון</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להנחיות המועצה, ובתיאום עם מהנדס המועצה או מי מטעמו.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (3)			צידדי- ימני (3)	צידדי- שמאלי (3)	אחורי (3)					גודל מגרש כללי 3836	1	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		7											

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) ניתן יהיה להשתמש בשטח שנקבע כעיקרי לטובת שטחי שירות.

(2) ע"פ תכנית מאושרת מס' 152-0103655.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1 קווי בנין

מעבר לקווי הבנין המופיעים בתשריט ובנספחי הבינוי, יותרו עבודות פיתוח נופי, גינון, הקמת מתקני משחקים פעילות פנאי וספורט, הצבת מתקנים לרווחת הציבור, לרבות הצבת מתקן חלוקת דואר, מצללות וכו', וכל זאת בתיאום עם מהנדס המועצה או מי מטעמו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25