

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0564757

קניון הראל המתחדש



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי הראל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
12/08/2019

להפקיד את התכנית
18/10/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

קניון הראל מהווה נקודת ציון חשובה בציר הראשי במבשרת ציון (שדרות הראל) ועל כביש ירושלים תל אביב. התכניות החלות היום בשטח הן: מי/345, ג, הל/ מק/ 345 ד, ותכנית 152-0406082. ייעוד השטח "מסחר". סה"כ זכויות הבניה עפ"י התכניות התקפות הם כ-14,000 מ"ר עיקרי + שירות. מטרת תכנית זו: הוספת אגף חדש בשטח כולל של 9500 מ"ר, בשימוש של מסחר, תעסוקה, הפרשה לשימוש ציבורי, בתי קולנוע, מרכז רפואי ודיור בר השגה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קניון הראל המתחדש

מספר התכנית 152-0564757

1.2 שטח התכנית 19.238 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	214196
קואורדינאטה Y	634125

1.5.2 תיאור מקום

קניון הראל הקיים, שדרות הראל מס' 1 מבשרת ציון. מזרחית למרכז הקליטה. בין קואורדינטות האורך 164100 ו- 164375 לבין קואורדינטות הרוחב 134000 ו- 134250 כמסומן בתשריט.

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	קניון הראל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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

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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי בן גור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 57 13/08/2020	אבי בן גור	14/11/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 59 13/08/2020	אייל קראוס	14/11/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר. לפי מ.י. 345 ג'	13: 24 06/02/2020	אבי בן גור	11/07/2018	1	1: 500	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
מנכ"ל	פרטי	אברהם שטרית		קניון הראל בע"מ	מבשרת ציון	הראל	1	02-5335416		avis@harel- mall.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי		5115665 98	קניון הראל בע"מ	מבשרת ציון	הראל	1	02-5335416		avis@harel- mall.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			1	רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318888	02-5318706	

(1) כתובת: הלל 23.

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	אבי בן גור	35633	גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	054-6563756		office@geo- bengur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	חגית טל אור	81766	אורבנא תכנון פיתוח בע"מ	מסלת ציון	הר יעלה	165	050-7974001		urbana. 001@gmail.com
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	הרטום	14	02-5400430		ekroads@ekroads.co.il
מודד	מודד	שאדי חאג'י	1119	שאדי חאג'י בע"מ	חיפה	טשרניחובס קי	35	04-8704343		sh0528272706@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

הרחבת קניון הראל הקיים, הכוללת שטחי מסחר, בתי קולנוע, חדרי לימוד וסמינרים, מרכז רפואי ודיור בר השגה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח מסחרי לשטח למסחר, תעסוקה ומגורים
2. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי בגובה 5 קומות מעל קומת קרקע קיימת.
5. קביעת מסי יח"ד עד 25 יחידות.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת תכסית בינוי.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
12. קביעת שלביות פיתוח.
13. קביעת הוראות להפקעה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	308
מסחר ותעסוקה	307

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	307
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	308
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	307

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	19,238.19	100
סה"כ	19,238.19	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,860.21	9.67
מסחר ותעסוקה	17,377.98	90.33
סה"כ	19,238.19	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>עפ"י תכנית מאושרת מי/345/ג' וד', לרבות:</p> <p>א. מסחר</p> <p>ב. בתי קולנוע</p> <p>ג. משרדים, בנקים</p> <p>ד. בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה</p> <p>ה. מחסנים</p> <p>ו. חניה תת קרקעית ופתוחה</p> <p>ז. טעינה ופריקה</p> <p>ח. חדרי לימוד וסמינרים</p> <p>ט. מרכז רפואי</p> <p>י. דיור בר השגה</p> <p>י"א. שימוש ציבורי (הפרשה מבונה)</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>א. גובה המבנים ועיצוב החזיתות יהיו בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית.</p> <p>ב. 30% משטח החזיתות של האגף החדש יהיה מאבן מקומית התואמת את המבנה הקיים.</p> <p>ג. חזית מסחרית באגף הצפוני המוצע תפותח כהמשך ובהתאמה לשטח הפתוח בין המבנה למדרכה לאורך שדרות הראל תוך שמירה על נגישות הולכי הרגל, רציפות המפלסים והמשכיות הפיתוח.</p> <p>ד. במפלס הרחוב תותר קומה מסחרית גבוהה עד גובה 5.80 מ'.</p> <p>ה. יותרו שימושים מסחריים עד 200 מ"ר בקומת החניה ובלבד ששטחים אלו לא ייגרעו מקומות החניה הקיימים.</p> <p>דיור בר השגה</p> <p>ו. יחידות הדיור בתכנית יהיו בגודל של עד 45 מ"ר וכל שינוי בגודלן יחשב כסטייה ניכרת. סה"כ יח' הדיור לא יעלה על 25.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>ז. מפלס הכניסה של הבניין הקיים והאגף המוצע יותאם לשטח הפתוח המוצע שבין המבנה למדרכה בשדרות הראל. הפרש המפלסים בין המדרכה הגובלת ובין הכניסה למסחר לא יעלה על 0.5 מ'.</p> <p>ח. קומת המסחר תהיה נגישה ותתקיים רציפות המפלסים בין המדרכה הגובלת ובין הכניסה בהתאמה לתקנות הנגישות.</p> <p>ט. גובה הגדרות וקירות התמך הפונות לשטחים ציבוריים לא יעלו על 1.2 מ'.</p> <p>י. ככל ששטח החניון יתוכנן מתחת לכיכר, יש להבטיח קיומו של מצע גנני ככל הניתן בעומק מינימלי של 80 ס"מ לצורך נטיעת עצים וצמחיה.</p>



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמרחב פתוח ונגיש לציבור כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p>
ד	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי כהפרשה לשימוש ציבורי יהיה בהיקף שלא יפחת מ 500 מ"ר.</p> <p>2. בשטח זה יותר שימוש ציבורי בלבד, ימוקם בקומת הקרקע ויהיה בעל נגישות מלאה מן הכיכר ובעל כניסה נפרדת.</p> <p>3. השטח ישמש למשרדי המועצה המקומית לצרכיה השוטפים.</p> <p>4. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית 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 תהינה 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>3. תנאי למתן היתר יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים בתכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר יהיה הגשת פתרון קרונסטרקטיבי של הבינוי המוצע מעל קומת החנייה הקיימת.</p> <p>5. תנאי להיתר יהיה עמידה בשלבי הביצוע לפי המפורט בסעיף 7.1 לעיל.</p>
ו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו ככל הניתן לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>עפ"י תכנית מאושרת מי/345/ג' וד', לרבות:</p> <p>א. מסחר</p>

מסחר ותעסוקה	4.2
<p>ב. בתי קולנוע ג. משרדים, בנקים ד. בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ה. מחסנים ו. חניה תת קרקעית ופתוחה ז. טעינה ופריקה ח. חדרי לימוד וסמינרים ט. מרכז רפואי</p>	
הוראות	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי: א. גובה המבנים ועיצוב החזיתות יהיו בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית. ב. 30% משטח החזיתות יהיה מאבן מקומית התואמת את המבנה הקיים.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי-שמאלי (3)	צידי-ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת (2)	15.2	סה"כ שטחי בניה (1) 32820	מתחת לכניסה הקובעת (2) 18827	מעל הכניסה הקובעת (1) 13993	19238	307	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	5	23	7700		7000	19238	308	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	5	23	(5) 25 1300		1200	19238	308	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	5	23	500		500	19238	308	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
						(6) 9800	(6) 9800		19238		חניון	מסחר ותעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

ב. לא יותר ניוד שטחים משימוש מסחר ותעסוקה למגורים, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות בניה קיימות על פי תכניות מאושרות קודמות.

(2) שטח חניון קיים בקומה 1-, עפ"י תכניות מאושרות קודמות.

(3) קו בניין על פי תשריט תכניות מאושרות קודמות.

(4) קו בניין כמסומן בתשריט: קו קדמי לאורך ש' הראל 5 מ', קו בניין צידי צפוני 3 מ', קו בניין מזרחי ומערבי עפ"י בניין קיים.

(5) הערך מתייחס ל מקסימום.

(6) שטח חניון מוצע, קומה 2-.

6. הוראות נוספות

6.1 סטייה ניכרת

1. כל סטייה משלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 תהווה סטייה ניכרת.
2. כל סטייה מהוראות הפיתוח כמפורט בסעיף 4.1.2 תהווה סטייה ניכרת.

6.2 תנועה

תקן החנייה יהא בהתאם לתקן הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה

6.3 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 הוראות בינוי

סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה

בתחום המרחקים הקבועים מתחנת דלק יותרו שימושי מסחר ותעסוקה בלבד, בתהאם להוראות תמ"א 18.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>1. תנאי להגשת היתר בניה לאגף החדש : -הגשת היתר בניה לפיתוח המרחב הציבורי בכיכר הכניסה ולאורך שדרות הראל בהתאמה להוראות הבינוי והפיתוח והתאמה לתכנית הכוללנית לישוב. -הכללה והסדרה של ההפרשה המבונה לצרכי ציבור</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 ואכלוס תוספת הבניה המוצעת : -ביצוע בפועל של הפיתוח הנופי במרחב הציבורי והשטח הציבורי בכלל המסומן בתשריט כזיקת הנאה לציבור.</p>

7.2 מימוש התכנית

תוך 7 שנים מאישור התכנית