

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-0794370

מגרש 512 - המגרסה - מבשרת ציון

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מפורטת

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

שינוי לתכנית 101-0261289 במגרש 512 בשכונת המגרסה, מבשרת ציון

התכנית התקפה מקנה זכויות בניה עיקריות לתעסוקה בסך 8845 מ"ר, ולמסחר בסך 276 מ"ר בלבד.

התכנית הנוכחית מבקשת במסגרת סעיף 62 א לחוק התכנון והבניה:

- להמיר חלק מזכויות הבניה מיעוד התעסוקה ליעוד המסחר.

- להוסיף זכויות בניה עד 500 מ"ר.

- להוסיף קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת, בהתאם להקלה שאושרה בהיתר בניה 20180513.

- להגדיל תכסית תת"ק לצורך הגדלת החניון.

שיטח המגרש:

אושר תצ"ר 1512/2017 בתאריך 05/2018 ששינה את גודל המגרש בהתאם לתקנות התכנון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 512 - המגרסה - מבשרת ציון

ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0794370

1.2 שטח התכנית 5.532 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (9)

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    | 213217 |
|                     | קואורדינאטה Y    | 633011 |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות: מבשרת ציון

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה המגרסה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 29956    | מוסדר   | חלק           |                     | 9                 |

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

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| 512              | 101-0261289 |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 20/09/2016 | 10140                   | 7347               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0261289 ממשיכות לחול. | שינוי   | 101-0261289       |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה | עורך המסמך    | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |             | לארי שטרנשיין |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |             | לארי שטרנשיין |             | 1                   | 1:250    | מחייב | תשריט מצב מוצע |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                | ישוב | רחוב  | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|------------|---------------|---|------|-------|-----|------------|-----|-------|
| יזם            | פרטי | עופר אהרון |               | עופר אהרון<br>חברה לעבודות<br>בניה בע"מ | אורה | נורית | 105 | 02-6430893 |     |       |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                | ישוב | רחוב  | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|------|------------|---------------|---|------|-------|-----|------------|-----|-------------------|
| פרטי | עופר אהרון |               | עופר אהרון<br>חברה לעבודות<br>בניה בע"מ | אורה | נורית | 105 | 02-6430893 |     | ofer@ora105.co.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|---------|------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | ירושלים | יפו  | 216 | 02-5318888 |     |       |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד         | ישוב     | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|----------------|-----------|---------------|---------------|------------------|----------|-----------|-----|------------|-----|----------------------|
|                | עורך ראשי | לארי שטרנשיין | 59289         | לארי<br>שטרנשיין | נוה אילן | דרך התקוה | 1   | 02-5787801 |     | office@ls-arch.co.il |

| מקצוע/<br>תואר         | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                           | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|------------------------|-------------|------------|---------------|------------------------------------|---------|-------|-----|------------|-----|-------|
| יועץ<br>תנועה/חני<br>ה | יועץ תחבורה | משה אלבוחר | 114972        | משה אלבוחר<br>שירותי הנדסה<br>בע"מ | ירושלים | האומן | 24  | 02-6795581 |     |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

יצירת מסגרת תכנונית לשינוי בחלוקת השימושים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א - המרת שטח עיקרי של 2365 מ"ר משימוש תעסוקה לשימוש מסחר בהתאם לסעיף 62א' (א) (9) לחוק.
- ב - תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לסעיף 62א' (א) (9) לחוק.
- ב - תוספת זכויות בניה עד 500 מ"ר בהתאם לסעיף 62א' (א) (16) (א) (1).
- ג - הגדלת התכסית התת"ק, ע"פ סעיף 62א' (א) (9).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

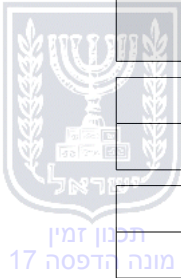
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח      |                |
|---------------------|--------------|----------------|
| מסחר ותעסוקה        | 512          |                |
| סימון בתשריט להריסה | יעוד         | תאי שטח כפופים |
|                     | מסחר ותעסוקה | 512            |

#### 3.2 טבלת שטחים

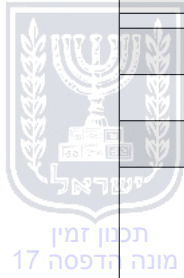
| מצב מאושר    |       |        |
|--------------|-------|--------|
| יעוד         | מ"ר   | אחוזים |
| מסחר ותעסוקה | 5,532 | 100    |
| סה"כ         | 5,532 | 100    |

| מצב מוצע     |           |              |
|--------------|-----------|--------------|
| יעוד         | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מסחר ותעסוקה | 5,528.79  | 100          |
| סה"כ         | 5,528.79  | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

| מסחר ותעסוקה  | 4.1   |
|---|-------|
| שימושים   | 4.1.1 |
| כל השימושים לפי המפורט בתכנית המאושרת 101-0261289   |       |
| הוראות  | 4.1.2 |
| אזריכלות  | א     |
| <p>1. בתא שטח 512 יותרו שימושים מעורבים של מסחר ותעסוקה.</p> <p>2. השימושים למסחר ימוקמו במפלסים עם גישה נוחה לצרכים עבור הולכי רגל.</p> <p>3. הכניסה לחניה בתא שטח 512 תהיה בזיקת הנאה מתא שטח 321. בהתאם למפורט בסעי' 4.3.2 לתכנית מס' 101-0261289.</p> |       |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) |       |                |            | מספר קומות               |                         | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה (מ"ר)   |                    |       |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד     |                   |       |
|---------------|-------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|--------------------|---------|-------|----------|-------------------|-------|
| קדמי          | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |                         | סה"כ<br>שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                    |         |       |          | גודל מגרש<br>כללי |       |
|               |       |                |            |                          |                         |                         |                   | שרות               | עיקרי | שרות              |                    |         |       |          |                   | עיקרי |
| (2)           | (2)   | (2)            | (2)        | 4                        | 5                       |                         |                   | 13267              |       | (1) 3870          | 6480               | 5532    | 512   | תעסוקה   | מסחר<br>ותעסוקה   |       |
| (2)           | (2)   | (2)            | (2)        | 4                        | 5                       |                         |                   |                    |       |                   | 3140               |         | 512   | מסחר     | מסחר<br>ותעסוקה   |       |
| (2)           | (2)   | (2)            | (2)        | 4                        | 5                       | (3) 80                  | 26757             | 13267              |       | 3870              | 9620               | 5532    |       | <סך הכל> | מסחר<br>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. כל ההערות בהתאם לתכנית המאושרת 101-0261289

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) השטחים המוצעים ניתנים לחלוקה בין שימושי התעסוקה והמסחר ובכל קומות המבנה..  
(2) כמסומן בתשריט.

(3) תותר תכנית תת"ק 100% בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 34, ראה סעיף 6.2 בהוראות תכנית זו..

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הבקשה להיתר.

כל מקומות החניה הפרטיות והתפעוליות יותקנו בתוך תחום המגרש.

פתרון החניה יותאם לחלוקת הזכויות בין השימושים השונים בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

6.2

ניהול מי נגר

תותר תכסית תת קרקעית 100% בתנאי שהפרויקט יעמוד בדרישות תמ"א 34 ויוצג פתרון מאושר על ידי הידרולוג מוסמך.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

