

1014782

תכנית מס': 152-0230664 - שם התכנית: קניון מבשרת - תוספת שטחים עבור קירוי המרכז המסחרי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0230664

קניון מבשרת - תוספת שטחים עבור קירוי המרכז המסחרי

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.12.16 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר ☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה שטחים לצורך קירוי הקניון, למגרשים 2 ו-3 ביעוד מסחרי שנקבעו בתכנית הל/447/א. כמו כן, התכנית מוסיפה 300 מ"ר לשימושים ציבוריים עבור המועצה המקומית. בהתאם, התכנית משנה את יעוד המגרש ממסחר ליעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קניון מבשרת - תוספת שטחים עבור קירוי המרכז המסחרי
		מספר התכנית	152-0230664
1.2	שיטת התכנית		8.815 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		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 נחלים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל

קואורדינאטה X 213950

קואורדינאטה Y 633750

1.5.2 תיסוד מקום דרומית-מזרחית למחלף הראל (שוק הגשר).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבוך חלה התכנית

שכונה

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30469	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הל/447 א	3 - 2

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/447/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/447/א ממשיכות לחול.	5287	2515	01/04/2004

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				אבנר שר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר שר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 250	3	24/01/2016	אבנר שר	02/02/2016	מחייב לעניין מיקום הדוכנים, גובה המבנה ומספר הקומות	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	2	24/01/2015	נמרוד אמדו	02/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/01/2016	אבנר שר	02/02/2016		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			הוריון גולד השקעות בע"מ	ירושלים	(1)		02-6257999	02-6246488	adi-s-@012.net.il
	פרטי			רמי לוי שיווק השקמה בע"מ	ירושלים	האומן	15	02-6331276	02-6791860	elad@rami-levi.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2685.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הוריון גולד השקעות בע"מ	ירושלים	(1)		02-6257999	02-6246488	adi-s-@012.net.il
פרטי			רמי לוי שיווק השקמה בע"מ	ירושלים	האומן	15	02-6331276	02-6791860	elad@rami-levi.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2685.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	03-9533333	02-5318706	
חוכר			הוריון גולד השקעות בע"מ	ירושלים	(2)		02-6257999	02-6246488	adi-s-@012.net.il
חוכר			רמי לוי שיווק השקמה בע"מ	ירושלים	האומן	15	02-6331276	02-6791860	elad@rami-levi.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

(2) כתובת: ת.ד. 2685.

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	אבנר שר	26565	אבנר שר אדריכלים בע"מ	קיסריה	טופז	22	04-6261466	04-6261469	office@sher-architects.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	נמרוד אמדו	110782		הבוניס	(1)		077-2018275	077-2018274	Office@amado-la.co.il
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	052-2603327		ernstmed@netvision.net.il

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 שטחים עבור קירוי הקניון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח מסחרי למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת הוראות בינוי עבור קירוי הקניון.
- ג. תוספת זכויות בניה עבור קירוי הקניון.
- ד. תוספת זכויות בניה לשימושים ציבוריים.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות והוראות לבינוי הגג.
- ז. קביעת הנחיות בעניין הפקעה.
- ח. קביעת הוראות בעניין שלביות ביצוע.
- ט. קביעת הוראות בעניין נטיעות עצים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		8.815
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר
שינוי (+/-)	למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית
מבנים	מבנים	מבנים
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	300
מסחר (מ"ר)	מ"ר	11,002.1
		5

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
3, 2		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3, 2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	8,815.39	100
סה"כ	8,815.39	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,815.39	100
סה"כ	8,815.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	על פי תכניות תקפות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. השטח הציבורי בתוך תחומי המבנה בהיקף של 300 מ"ר, המסומן בנספח הבינוי בצבע כתום ישמש את המועצה עבור משרדים. ב. יתר ההוראות על פי תכניות תקפות.
ב	זיקת הנאה בשטחי המעברים, בהם סומנה בנספח הבינוי זיקת הנאה לציבור, יתאפשר מעבר חופשי ופתוח עבור כלל הציבור ולא יותר שימוש מסחרי כלשהו, לרבות הצבת דוכנים מסחריים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1	2	14.3	411	26206.71	16125.45	3243.17	2102.85	4735.24	6378	2	מסחר	מסחר תעסוקה מבנים מוסדות ציבור
1	2		12	300		300			2437	3	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה מבנים מוסדות ציבור
1	2	14.3	361	8792.97	4584.74	1372.74	1184.49	1651	2437	3	מסחר	מסחר תעסוקה מבנים מוסדות ציבור
		14.3	415	35299.68	20710.19	4915.91	3287.34	6386.24	8513		<סך הכל>	מסחר תעסוקה מבנים מוסדות ציבור

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

חצרה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין יהיו על פי תכנית הל/ 447 /א.

ב. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המותרים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרתבים מוגנים (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

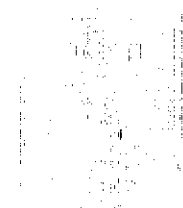
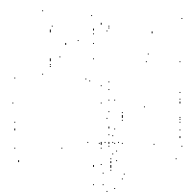
ג. שטחי מעברים שרוחבם עולה על 3.0 מ' יחושבו כשטחי שירות.

ד. שטחי מעברים שרוחבם אינו עולה על 1.5 מ' יחושבו כשטחים עיקריים.

ה. בשטחי מעברים שרוחבם 1.5-3.0 מ' חלק השטח שרוחבו 1.5 מ' יחושב כשטח עיקרי וחלק שהינו מעבר לרוחב זה יחושב כשטח שירות.

ו. יובהר בזאת כי זכויות הבנייה הנוספות מעבר לזכויות מתכניות תקפות נועדו לאשר את קירוי המבנה בלבד וכל זכויות הבניה שמעבר למה שנדרש לקירוי תהיינה בטלות.

ז. ככל שהדבר יידרש בשלב ההיתר, הועדה המקומית תהיה רשאית להמיר את שטחי השירות שנקבעו בתוכנית למעברים, לשטחים עיקריים למעברים, וזאת בכפוף לאישור הועדה המחוזית או ועדת המשנה שלה.



6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות ואו רישום
	א. השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו 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. ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום בפנקסי רישום המקרקעין בדבר זיקת הנאה לטובת הציבור ובדבר איסור שימוש מסחרי בשטחי המעברים.
6.2	הוראות פיתוח
	א. בשטח התכנית יינטעו עצים על פי נספח הפיתוח ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. ב. גובה קיר התמך לא יעלה על 3 מ', קירות התמך יהיו בנסיגה של 3 מ' זה מזה.
6.3	סטיה ניכרת
	א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 (גליונות 1-3) הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ב. מספר הקומות כמצוין בנספח מס' 1 (גליונות 1-3) הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ד. איסור ניווד שטחים מעל הקרקע ומתחת לקרקע ולהפך, וכן שלביות הביצוע יבוצעו על פי תכנית הל/ 447/ א וע"פ תכנית זו, וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	א. השלמת פיתוח מגרש מס' 6 (המסומן כשטח היער בתכנית הל/ 447/ א). ההשלמה תבוצע בהתאם להוראות התכנית ותוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. ב. השלמת השיקום הנופי בהתאם לסעיף 10 ב' בתכנית הל/ 447/ א ובאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. ג. הסדרת התנועה והתנייה באישור רשויות התמרון. ד. הוכחת ביצוע נגישות וחניות נכים, לפי דרישות חוק התכנון והבניה. באישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. ה. פינוי הפסולת שתיווצר לאתר מאושר ע"י המועצה המקומית מבשרת ציון, באישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. ו. ביצוע ורישום זיקת ההנאה בהתאם לסעיף 11 בתכנית הל/ 447/ א. ז. השלמת פיתוח השטח המצרני בשד' החוצבים ופיתוח רחבת הכניסה החדשה.
6.5	שילוט וסימון
	ניתן יהיה להציב שלט על גבי חזית הבניין בצורת אותיות בודדות ו/או סמל המציינים את בית העסק ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: א. השלט לא יחרוג מחזיתות המבנה כפי שאושרו בהיתר הבניה. ב. השלט יוצמד לחזית המבנה.

6.5	שילוט וסימון
	ג. גודלו ומיקומו של השלט לא יאפילו על המבנה ו/או על סביבתו. ד. תנאי להיתר יהא אישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו לכל נושא שלוט.

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה על פי היתרים קיימים	
2	קירוי המבנה	לאחר השלמת שלביות הביצוע כמפורט בתכנית הל/ 447 / א.

7.2 מימוש התכנית

על פי תכניות תקפות.

8. חתימות

מגיש התביעה	שם: שם ומספר תאגיד: הוריו גולד השקעות בע"מ 512061714	סוג:	תאריך: הוריו גולד L.T.D. 9.2.06
----------------	---	------	---------------------------------------

מגיש התביעה	שם: שם ומספר תאגיד: רמי לוי שיווק השקמה בע"מ 511086738	סוג:	תאריך: חתימה:
----------------	---	------	------------------

שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	תאגיד הוריון גולד HURION LTD. ת.ד. 512061714	
הוריון גולד השקעות בע"מ 512061714		

חש	שם:	סוג:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד: רמי לוי שיווק השקמה בע"מ 511086738		

בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101795	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:

שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	חוכר	9.7.16
הוריון גולד השקעות בע"מ 512061714		

בעל עניין בקרדק	שם ומספר תאגיד: רמי לוי שיווק השקמה בע"מ 511086738	סוג: חוכר	חתימה:
----------------------------	---	----------------------	---------------

שם: אבנר שר	סוג: עורך ראשי	תאריך: 8.2.16
שם ומספר תאגיד: אבנר שר אדריכלים בע"מ 513613356		חתימה:

זין לט התגורר בלונדון, נולד ב-1927, למד בבית הספר
 שוית התכנית הסמכות, התגורר בבית הספר
 שוית כדור כדור, כל זמנו יצא ללמוד את כל בעל עין אחר
 ששט התוכנית של בעל עין הולנדית השתתף אחרים בעל הסכם סטאלין
 בליון, וזאת התגורר בליון, בעל סמכות התגורר בעל זכות בשטח
 וזמן לט, כל הזמן התגורר בליון, התגורר בליון כל דור
 וזמן לט, כל הזמן התגורר בליון, התגורר בליון כל דור
 זמן לט, כל הזמן התגורר בליון, התגורר בליון כל דור
 זמן לט, כל הזמן התגורר בליון, התגורר בליון כל דור

10 -02- 2016

חזרה לליון, כל הזמן התגורר בליון, התגורר בליון כל דור
 חזרה לליון, כל הזמן התגורר בליון, התגורר בליון כל דור
 חזרה לליון, כל הזמן התגורר בליון, התגורר בליון כל דור
 חזרה לליון, כל הזמן התגורר בליון, התגורר בליון כל דור
 חזרה לליון, כל הזמן התגורר בליון, התגורר בליון כל דור

עונת ישראל - סמכות

רשות מקצועי ישראל - סמכות סקסי ירושלים