

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0517789

קניון מבשרת - שינוי קו בניין תת קרקעי וניוד זכויות בין מגרשים

ירושלים

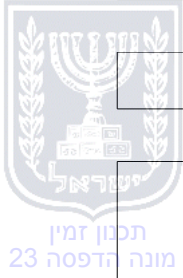
מחוז

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

התכנית משנה את קו בניין תת קרקעי למגרש 3 ומאפשרת ניוד שטחים לצורך משרדים ומחסנים. בנוסף, התכנית מציעה למקם את משרדי המועצה שאושרו בתכנית קודמת ממפלס 13.00 - אל מפלס 9.50-.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

קניון מבשרת - שינוי קו בניין תת קרקעי וניוד זכויות בין מגרשים

מספר התכנית 152-0517789

1.2 שטח התכנית 8.815 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 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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 213950

קואורדינאטה Y 633750

1.5.2 תיאור 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 שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים 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 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
152-0230664	3 - 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/02/2016	3835	7213	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 152-0230664 ממשיכות לחול.	שינוי	152-0230664
01/04/2004	2515	5287	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל' /447 א' ממשיכות לחול.	שינוי	הל' /447 א'



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל כהן מגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל כהן מגן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתכים וחזיתות	12: 12 16/02/2020	מיכל כהן מגן	13/02/2020	1		מנחה	בינוי
לא	מחייבת חלקית לעניין מפלס משרדי המועצה	12: 10 16/02/2020	מיכל כהן מגן	13/02/2020	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
כן		13: 43 16/02/2020	מיכל כהן מגן	28/03/2017	1		רקע	טבלת שטחים
לא		12: 13 16/02/2020	אברהם ארנסטר	05/04/2017	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
	פרטי			הורייזן גולד השקעות בע"מ	ירושלים	(1)		02-6257999	02-6246488	adi-s- @012.net.il
	פרטי			רמי לוי שיווק השקמה	ירושלים	(2)		02-6331276	02-6791860	elad@rami- levi.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2685.

(2) כתובת: האומן 15.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הורייזן גולד השקעות בע"מ	ירושלים	(1)		02-6257999	02-6246488	adi-s-@012.net.il
פרטי			רמי לוי שיווק השקמה	ירושלים	(2)		02-6331276	02-6791860	elad@rami-levi.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2685.

(2) כתובת: האומן 15.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		03-9533333	02-5318706	
חוכר				הורייזן גולד השקעות בע"מ	ירושלים	(2)		02-6257999	02-6246488	adi-s-@012.net.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				רמי לוי שיווק השקמה	ירושלים	(3)		02-6331276	02-6791860	elad@rami-levi.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

(2) כתובת: ת.ד. 2685.

(3) כתובת: האומן 15.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל כהן מגן	20338179	כהן מגן אדריכלים	ירושלים	דרזנר יחיאל	408	02-6221999		michal.mage n@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	(1)		02-5858538		

(1) כתובת: השישה עשר 47.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

שינוי קו בניין תת קרקעי וניוד זכויות ממגרש 2 ל-3 עבור משרדי הנהלת הקניון ומחסנים, ושינוי מיקום משרדי המועצה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קו בניין תת קרקעי מקו בניין של 8 מטר לקו בניין 0 בחזית המזרחית במגרש 3 בלבד, עבור משרדי המועצה ומשרדי הקניון בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
- ב. ניוד שטחים שטרם מומשו במגרש 2 בסך של 41.97 מ"ר שטחים עיקריים, ו-276 מ"ר שטחי שרות למגרש 3 עבור הכשרת משרדי הקניון והקמת מחסנים, בהתאם לסעיפים 62א (א) סעיף קטן 6.
- ג. ניוד של 35.21 מ"ר שטחים עיקריים, ו-44.99 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע במגרש 3 לפי 62א (א) סעיף קטן 9.
- ד. הכשרת משרדים עבור הנהלת הקניון ומחסנים בחללים קיימים סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
- ה. שינוי מיקום משרדי המועצה ממפלס 13.00- אל מפלס 9.50-.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3, 2

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
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,815.39	100
סה"כ	8,815.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,815.46	100
סה"כ	8,815.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ע"פ התכנית הקודמת
4.1.2	הוראות
א	<p>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>שינוי הוראה סעי' 4.1.2 ב' מתכנית 152-0230664</p> <p>יותרו דוכני המכירה בתחום זיקת הנאה לציבור ובלבד שהשטח העיקרי של הדוכנים יהיה כפי שנקבע בתכנית מס' 152-0230664 לפי סעי' 62א(א)(5).</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. השטח הציבורי במפלס 9.5- בהיקף של 300 מ"ר, המסומן בנספח הבינוי ישמש את המועצה המקומית מבשרת ציון עבור משרדים.</p> <p>ב. יתר ההוראות על-פי תכניות תקפות.</p> <p>ג. היתר הבניה עבור משרדי המועצה ועבור משרדי הקניון יכלול חלונות בחזית. מיקום החלונות למשרדי המועצה יקבע בתיאום עם המועצה המקומית מבשרת ציון.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין תחתי/ תת קרקעי</p> <p>חזית מזרחית, מגרש מס' 3, תותר בניה בקו בנין 0.</p>
ד	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>אופן חישוב שטחי בניה:</p> <p>חישוב של שטח הכולל המותר לבניה יהיה עפ"י ובהתאם למפרט בתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
			14.3	410	25888.74	16006.05	3234.72	1946.25	4701.72	6378	2	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			14.3	12	300	0	300	0	0	2437	3	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			14.3	390	9110.94	4905.73	1449.92	1139.5	1615.79	2437	3	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			14.3		35299.68	20911.78	4984.64	3085.75	6317.51			<סך הכל>	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין לפי תכנית הל/447/א, למעט קו בניין תת קרקעי בחזית מזרחית במגרש 3 שהופך לקו בניין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה 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

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



טבלת שטחים המשווה בין שטחים מאושרים בתב"ע 152-0230664, והיתר בניה אחרון שהוצא

מצב מוצע תב"ע - 152-517789		הפרש עיקרי מ"ר	הפרש שרות מ"ר	סה"כ	היתר בניה אחרון		סה"כ	תב"ע 152-0230664		מ"ר עיקרי	מ"ר שרות	סה"כ	מגרש
עיקרי	שרות				עיקרי מ"ר	שרות מ"ר		עיקרי מ"ר	שרות מ"ר				
1,946.25	4,701.72	156.60	33.52		1,946.25	4,701.72		2,102.85	4,735.24				מגרש 2
16,006.05	3,234.72	119.40	8.45		16,006.05	3,234.72		16,125.45	3,243.17				
17,952.30	7,936.44	שטחים לניוד למגרש 3 מתחת לקרקע		25,888.74	17,952.30	7,936.44	26,206.71	18,228.30	7,978.41				מגרש 2
		276	41.97										
1,139.50	1615.79	44.99	35.21		1,139.50	1,615.79		1,184.49	1,651				מגרש 3
סה"כ לאחר הניוד		47.30	8.86		4,537.44	1,663.88		השטחים אליהם מתווספים השטחים המנויידים					
4,905.73	1749.92							4,584.74	1,672.74 1,372.74+ (300)				
6,045.23	3,365.71	92.29	44.07	8,956.61	5,676.94	3,279.67	9,092.97	5,769.23	3,323.74				מגרש 3
		סה"כ שטחים עבור משרדים ומחסנים											
23,997.53	11,302.15	368.29	86.04	34,845.35	23,629.24	11,216.11	35,299.68	23,997.53	11,302.15				סה"כ כללי

- סה"כ השטחים המבוקשים לניוד ממגרש 2 למגרש 3 הם: 41.97 מ"ר עיקרי, ו-276 מ"ר שרות.
- סה"כ שטחית לניוד ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע במגרש 3 הם: 35.21 מ"ר עיקרי, ו-44.99 מ"ר שרות.

