

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-1284868

תוספת זכויות למבני ציבור, מבשרת ציון

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005348058/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הוספת זכויות בניה לשטח הציבורי בו ממוקמים בתי הספר, הקאנטרי ומבני ציבור קהילתיים לצורך ייעול השימוש בקרקע



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 ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות למבני ציבור, מבשרת ציון

מספר התכנית 152-1284868

1.2 שטח התכנית 46.700 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (3), 62 א.א (א) (18א)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 הראל
 קואורדינאטה X 213952
 קואורדינאטה Y 634189

1.5.2 תיאור מקום

שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור הממוקם בין רחוב היסמין מצפון ושדרות הראל ממזרח

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 שדרות הראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30323	מוסדר	חלק	40-53	27, 30, 39

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/2019		6139	8074	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -152 0406082. הוראות תכנית 152-0406082 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>152-0406082</u>
20/05/1979		1464	2536	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית מי/330 ממשיכות לחול	שינוי	<u>מי/330</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אביטל צברי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1:1250	1		אביטל צברי		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	טבלת הקצאה ערוכה ע"י המודד וחתומה ע"י המועצה	1:1	1	28/02/2024	אביטל צברי	16:46 28/02/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי ופיתוח	רקע	עורכי הנספח משרד V5, מידד גנדלר			19/06/2024	אביטל צברי	10:47 19/06/2024	לא
ניקוז	רקע	נספח ניקוז נערך ע"י אוסטמה פרח מהנדסים יועצים			03/07/2024	אביטל צברי	15:24 03/07/2024	לא
מצב מאושר	רקע	נערך ע"י המודד תאופיק גבארה	1:1250	1	19/06/2024	אביטל צברי	10:45 19/06/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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		מועצה מקומית מבשרת ציון	מבשרת ציון	רחבת העצמאות		02-5348500		yoramsh@ 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, רשות מקומית		מועצה מקומית מבשרת ציון	מבשרת ציון	רחבת העצמאות		02-5348508		

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	אביטל צברי	5885674		ירושלים	יוכבד	3	050-2058073		avitalsharf@ gmail.com



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 17



משרד תכנון ופיקוח
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

הוספת זכויות בניה ושטחים למבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לצרכי ציבור
2. שינוי ייעוד משצ"פ ודרך למבנים ומוסדות ציבור
3. קביעת בינוי לתוספת קומות ו/או אגפים
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה
5. קביעת קווי בניין
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש



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
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1

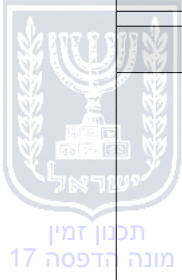
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	983	2.06
מבני ציבור	39,730	83.36
מעברי הולכי רגל	1,970	4.13
שטח ציבורי פתוח	4,980	10.45
סה"כ	47,663	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	45,299.16	100
סה"כ	45,299.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>עפ"י תכניות מאושרות. חינוך, רווחה, תרבות, חברה, קהילה, ספורט, מינהל, בריאות, דת, משרדים. בנוסף, יותרו שימושים לשטחים הפתוחים: גינון, נטיעות, מעברי הולכי רגל, דרכים וחניה ציבורית, גדרות, מתקני הצללה, מתקני משחקים, מחסנים לכלי עבודה, שירותים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מגרשי ספורט ומתקני ספורט. הכל בכפוף להוראות המפורטות בתכנית זו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>קווי בניין: קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5. ניתן להתיר בינוי בקו בניין אפס בחזיתות הפונות לדרכים, שבילים ושצ"פים</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו המבנים הממוספרים בתשריט הינם כדלקמן: מבנה מס. 1: מבנה בית הספר מבנה מס. 2: הקאנטרי מבנה מס. 3: מפעל הפיס מבנה מס. 4: מועדון הנוער (הצופים)</p> <p>יותר בינוי של תוספת קומות ו/או אגפים למבנים הקיימים. מיקום המבנים יהיה בתיאום עם מהנדס/ת המועצה לעת מתן היתר. יותרו חומרי גמר שונים מלבד אבן בתיאום עם מהנדס/ת המועצה לעת מתן היתר. תותר הקמת גדרות למגרשי הספורט על לגובה 7 מ'. במסגרת הבינוי המוצע יש להשאיר שטחים ללא בינוי למעברים של הולכי רגל, גישות לחניות, שטח פתוח מפותח לטובת הציבור, מתקני משחק ואזורי שהייה. מתקנים הנדסיים יוסתרו ככל הניתן בקירות פיתוח ו/או בשיפולי הקרקע ו/או בתת הקרקע תותר תוספת מסחר נלווה בשטח של עד 20% בחזית הרחוב.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תותר הקמת חניה תת קרקעית והרחבת החניון הקיים</p>
ד	<p>פיתוח ונוף</p> <p>20% משטח המגרש יישאר שטח פתוח ציבורי ומחלחל ויפותח כשטח לשהייה ופנאי ויכלול גינון, נטיעות, הצללות, מתקני משחק, אזורי ישיבה לטובת הציבור, מתקני ספורט.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות		
							מפלגת הכניסה	אחורי	קדמי
שטחים פתוחים ומבנים מוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1	1	גודל מגרש מוחלט	סה"כ שטחי בניה		3	3	3
שטחים פתוחים ומבנים מוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	1	2	מוחלט	בניה		3	3	3
שטחים פתוחים ומבנים מוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	3	מוחלט	בניה		3	3	3
שטחים פתוחים ומבנים מוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	4	מוחלט	בניה		3	3	3

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

הוראות טבלה 5:

- יותר ניווד שטחים בין השימושים
- במסגרת השטחים המפורטים בטבלה יותר מסחר נלווה בשטח של עד 20% משטח המגרש. המסחר ימוקם בחזית הפונה לרחוב.
- השטחים במפורטים בטבלה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מבנה בית הספר. במסגרת שטחים אלו יותר בינוי של מבני שירות למגרש הספורט וכן מסחר נלווה בשטח של עד 40 מ"ר.
- בהתאם להוראות סעיף 4.1.2(א) ניתן להתיר בינוי בקו אפס בחזיתות הפונות לשבילים, דרכים ושצ"פים.
- מבנה מפעל הפיס.
- מבנה מועדון הנוער. השטחים כוללים שטחים תת קרקעיים לחניון. המבנה החדש ייבנה עם חניון תת קרקעי שישרת את מבנה 3 ו- 4.



6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה

6.1.2 ניהול מי נגר

בהתאם להוראות תמ"א 1.

בתכנון העתידי ישולבו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים מחלחלים וחדירים

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס/ת המועצה או מי מטעמה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הסדרי התנועה עם מהנדס/ת המועצה או מי מטעמה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לחלקה 41 עם מבני הציבור הממוספרים בתשריט 3 ו-4 (מבנה הפיס ומבנה הצופים)

6.3 מקרקעין

6.3.1 איחוד וחלוקה

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת שטחים שבנספח האיחוד והחלוקה.
- ג. מייד עם אישור של תכנית זו תוכן על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום שתוגש עם אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.

6.4

6.4.1 בניה ירוקה

בתוספת מבנים לשטחים למבני ציבור יש לעמוד בהנחיות לעניין בניה ירוקה ובת קיימא

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית