

סעיף 10	תכנית מפורטת: 152-0794370
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20200006 תאריך: 15/07/2020	

**קישור לאתר ההנדסי:**

[http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=10&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=1205](http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1205)

**שם התכנית:** מגרש 512 - המגרסה - מבשרת ציון

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**סמכות תוכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 5,532.00 מ"ר (5.532 דונם)

**תוכניות מתיחסות**

יחס	מספר תכנית
שינוי	101-0261289

**בעלי ענין**

**מודד**

לארי שטרנשיין, השקד 1 בית נקופה, 90836

**יזם**

עופר אהרון

**בעלים**

רשות מקרקעי ישראל

**מגיש**

עופר אהרון, נורית 105 אורה

שכונה: המגרסה

**כתובות**

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29956	לא	לא	9	9	לא

**גרסת הוראות התכנית:** 12 **גרסת תשריט התכנית:** 9

**מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לשינוי בחלוקת השימושים ולהוספת זכויות בניה.

**חוות דעת**

**תאריך:** 16/06/2020

**מטרת הדיון: הפקדה**

מבוא לדיון תכנית במבשרת ציון במגרש 512 לפי תב"ע המאושרת מס' 101 - 0261289.

גודל שטח התכנית: 5528 מ"ר

אושר (ביום 28/11/19) בקשה להיתר בניה מס' 20180513 אשר עסקה בהקמת בניין תעסוקה ומסחר בין 3 קומות תעסוקה מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת הכוללים תעסוקה וחניות בקומה 3- מסחר - זכויות הבניה עיקרי אשר מומשו למסחר כ- 275 מ"ר ו-8775 מ"ר למשרדים ו-14422 מ"ר שרות (ללא פירוט השימוש).

**לפי הכרזת עורך התכנית, מבוקשים השינויים הבאים:**

1. תוספת 499 מ"ר עיקרי למאוסר לשימוש מסחר, סה"כ 3140 מ"ר עיקרי למסחר לפי סעי' 62(א)(16)(א)(1).

2. העברת 2365 מ"ר זכויות בניה משימוש תעסוקה לשימוש מסחר ותוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת לפי סעי' 62(א)(9)

3. הגדלת תכסית המבנה מ-80% ל-100% בתת הקרקע לפי סעי' 62(א)(5).

בנוסף לעיל, מסמכי התכנית מייצגים שינוי נוסף שלא פורט בעיקרי ההוראות - תוספת 4 קומות עבור שימוש מסחר לפי סעי' 62(א)(4).

### התייחסות התכנית הכוללנית מס' 0406082 - 152

לפי התכנית הכוללנית, שטח התכנית נמצא במתחם תכנון 5A - שכונת המגרסה. במתחם זה, נקבעו זכויות בניה למסחר ותעסוקה בסה"כ 88,450 מ"ר כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו. התכנית מפנה לתכנית המאושרת מס' 101-0261289 עבור גובה בנייה ויתר ההוראות. התכנית שבנדון תואם לתכנית הכוללנית.

### ליקויים

1. מכיוון שלא מבוקש שינוי בצורת הבינוי, אין צורך בהכללת נספח הבינוי או נספח חניה.

2. לא ניתן לקבוע תכסית תת קרקעית יותר מ-85%. יש לקבוע הוראה על תיאום תכסית תת הקרקעית לתמ"א 34 לעניין ניהול מי נגר.

### ליקויים טכניים

א. יש למחוק את טבלת מאזן חניה מנספח התנועה ולהתאים בין הערה לטבלת זכויות הבניה א' לסעי' 6.1 לעניין תקן החניה בעת הבקשה להיתר.

ב. באם והתכנית לא משנה הוראות ספציפיות לתכנית המאושרת, יש לפרט זה בסעיפי הוראות התכנית.

ג. יש למחוק את המלל בסעי' 7.

### המלצות

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאי תיקון הליקויים המפורטים לעיל.