

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0794370

מגרש 512 - המגרסה - מבשרת ציון

ירושלים

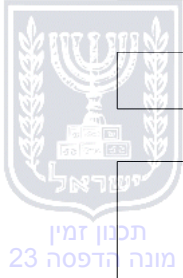
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מתאר מקומית

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:

- 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.
- לשנות הנחיות לגבי ניהול מי נגר - בכפוף לתמ"א 34

שטח המגרש:

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



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 512 - המגרסה - מבשרת ציון

מספר התכנית 152-0794370

1.2 שטח התכנית 5.532 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0261289	512

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
101-0261289	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0261289 ממשיכות לחול.	7347	10140	20/09/2016
152-0406082	כפיפות		8074	6139	10/01/2019



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				לארי שטרנשיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לארי שטרנשיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	29/03/2020	לארי שטרנשיין	13: 47 24/03/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	08/03/2021	משה אלבוחר	13: 48 24/03/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/11/2019	יורם אלישיב	14: 43 24/03/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
יזם	פרטי	עופר אהרון		עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ	אורה	נורית	105	02-6430893		

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.2 יזם

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

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	יפו	216	02-5318888		

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה/חני ה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581		
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		
אדריכל	מתכנן	יגאל לוי			הר אדר	הר אדר				



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

יצירת מסגרת תכנונית לשינוי בחלוקת השימושים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א - המרת זכויות לשטחיים עיקריים משימוש תעסוקה לשימוש מסחר בשיעור של 2439 מ"ר
- ב - תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת.
- ב - תוספת זכויות בניה עד 500 מ"ר לשטחים עיקריים.
- ג - שינוי הנחיות לניהול מי נגר לצורך הגדלת שטח חניון תת"ק (ללא תוספת זכויות).



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	סימון בתשריט
מסחר ותעסוקה	512	זיקת הנאה למעבר ברכב
יעוד	תאי שטח כפופים	להריסה
מסחר ותעסוקה	512	
מסחר ותעסוקה	512	

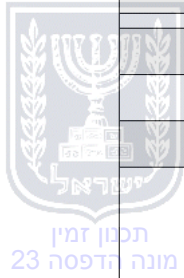
3.2 טבלת שטחים

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
אדריכלות	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> <p>4. תכסית החניון התת"ק ניתן שתעלה על 85% בתנאי שיוצג פתרון מאושר ע"י הידרולוג ובהתאם להנחיות תמ"א 34.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	512	5532	6405	3870 (1)		13267		5	4	(2)	(2)	(2)	(2)
מסחר ותעסוקה	מסחר	512		3215					5	4	(2)	(2)	(2)	(2)
מסחר ותעסוקה	<סך הכל>		5532	9620	3870	26757	13267	80 (3)	5	4	(2)	(2)	(2)	(2)

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 חריגה מתכסית 85% 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

במידה ותכסית החניון התת"ק תעלה על 85%. יינתן פתרון מאושר ע"י הידרולוג בהתאם

להנחיות תמ"א 34

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

