

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1095892

מסחר, תעסוקה ודיור להשכרה במורדות מלחה ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

30/10/2022

להפקיד את התכנית

11/05/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המגרש נשוא התכנית נמצא בשכונת מורדות מלחה, במגרש המיועד למסחר ותעסוקה. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה לשם ניצול מיטבי של הטופוגרפיה ותוספת זכויות בניה למסחר בתת הקרקע. התוכנית עומדת במדיניות ובעקרונות תכנון עדכניים הכוללים עירוב שימושים תוך תוספת יחיד להשכרה לפי התוספת השישית וניצול משאב הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מסחר, תעסוקה ודיור להשכרה במורדות מלחה ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1095892

1.2 שטח התכנית 0.609 דונם

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 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	ירושלים
קואורדינאטה X	217148
קואורדינאטה Y	628253

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 205 בתחום תכנית 12736 - מורדות מלחה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מלחה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30452	מוסדר	חלק	38	

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
101-0644476	1
12736	205

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



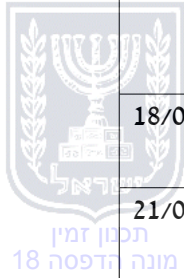
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
18/08/2016		9133	7323	תכנית זו מחליפה את תכנית .12736	החלפה	12736
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה	החלפה	מתאר/62
20/05/2019		10982	8248	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0644476	החלפה	101-0644476



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס דר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס דר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 59 20/04/2023	מורן עמיקם דר	20/04/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		18: 33 03/05/2023	משה אלבוחר	01/05/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 29 23/02/2023	עמוס דר	23/02/2023	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	יניב גוב ארי		יניב גוב-ארי השקעות ויזמות בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2			Gayaniv9@ walla.com
	פרטי	רון מזרחי		רון מזרחי שמאות מקרקעין בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	74			romiz7@wa lla.com

1.8.2 יזם

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	עמוס דר	3490776	ADMA אדריכלים	ירושלים	יפו	97	02-5634414		ad@adma- arch.com
מהנדס	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581		office@alboc her-eng.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
אדריכלית	אדריכל	מורן עמיקם דר	3501134	ADMA אדריכלים	ירושלים	יפו	97	02-5634414		ma@adma- arch.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
דיור להשכרה לצמיתות	יח"ד להשכרה אשר לא תותר מכירתו אלא בדרך של מכירת כלל הדירות לגורם יחיד, לשם ניהולן כמגורים להשכרה לצמיתות.

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 זכויות בניה ושימושים במגרש למסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד המגרש מאזור למסחר ותעסוקה לאזור לדיור מסחר ותעסוקה

2. הגדלת שטחי הבניה המותרים

3. קביעת קווי הבניין

4. הגדלת מס' הקומות המותרות לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ל- 5 קומות

5. הגדלת מס' הקומות התת-קרקעיות המותרות לבניה ל-5 קומות מרתף לשם תכנון חניון, מתקנים טכניים ומחסנים ותוספת שטח עיקרי למסחר/תעסוקה בחזית הפונה לפארק מדרום.

6. קביעת שימושים מותרים

7. קביעת מגורים להשכרה לפי התוספת השישית

8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ותעסוקה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

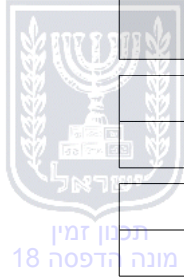
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	608.58	100
סה"כ	608.58	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	608.58	100
סה"כ	608.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. מסחר לרבות בית קפה, מסעדה, משרדים, מרפאות, חדר כושר, בגדי אופנה, בית מרקחת, דברי אמנות, מספרה, קוסמטיקה, צעצועים וכיו"ב.</p> <p>2. תעסוקה לרבות נציגויות חוץ, מעונות, מרפאות, חדר כושר וכיוצ"ב</p> <p>3. דיור להשכרה לפי התוספת השישית</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בקומות מתחת לכניסה הקובעת יותרו שימושי מסחר ותעסוקה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בשילוב חמרי גמר נוספים. - הבניה באבן נסורה חלקה אסורה.</p> <p>2. מעקה הגג יותקן בגובה אשר יסתיר את מערכות הגג</p> <p>3. תכניות הפיתוח יכללו פריסת קירות בהיקף המגרש</p> <p>4. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטר. ככל ויידרש קיר תמך גבוה יותר, הקירות ידורגו תוך שמירת מרחק של 1.5 מטר ביניהם לפחות המאפשר גינון בין הקירות.</p> <p>5. קומת הקרקע בחזית לרחוב תיועד לשימוש מסחר</p> <p>6. לא תותר הקמת שנאי במבנה נפרד, אלא כמבנה טמון בקרקע / משולב במבנה בלבד.</p>
ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דיור להשכרה:</p> <p>1. כל יחידות הדיור המוצעות בתכנית מיועדות להשכרה לצמיתות בלבד. לא יותר שימוש למגורים שאינם להשכרה בתחום התכנית.</p> <p>כל היקף השטחים למגורים בתכנית ייקבע לדיור להשכרה. הוראות התוספת השישית יחולו על השטחים לדיור להשכרה כאשר לפחות 25% מיחידות הדיור להשכרה (ששטחן הנו לפחות 20% משטח הדיור להשכרה) תהיינה יחידות להשכרה במחיר מופחת. כל יחידות הדיור בתחום התכנית תהינה בבעלות אחודה.</p> <p>2. ההוראות בעניין זה יפקעו בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית ככל ובניית יח"ד בהישג יד לא תמומש.</p> <p>3. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
120	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 5	(2) 5	(1)	12				205	620	609	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 5	(2) 5				(5) 1625				609	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 5	(2) 5	(1)					122	290	609	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 5	(2) 5	(6)				465	617	120	704	609	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה, מרחבים מוגנים ושטחי שירות.
תותר המרת שטחי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה.

תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בנספח הבינוי, תותר סטיה של עד 1 מ' מהגובה המקסמאלי המופיע בנספח הבינוי..

(2) לא כולל יציאת חדרי מדרגות לגג עליון.

(3) תותר הוספת קומה תת קרקעית לחניה והוספת שטחי שרות לצורך הוספת חניות..

(4) כמוצג בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

(5) עבור חניון, מחסנים, שטחים טכניים משותפים וכיוצ"ב.

(6) כמפורט בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת אישור מאת רשות העתיקות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. 2. מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי בניה. 3. החנייה התפעולית תהייה תת-קרקעית. 4. תנאי לאכלוס יהיה התקנת רמזור בחניון הנותן עדיפות לכניסה לחניון על פני יציאה מהחניון.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' וב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה מתעשייה ממרץ 2014 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך. 2. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 3. עבור שימושי הסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 4. החנייה התפעולית תהיה תת קרקעית. 5. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>1. תחנות השנאה ככל שידרשו יוקמו כחלק מבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון ולפי הנחיות והגבלות המשרד להגנת הסביבה. מערכת החשמל תהייה תת קרקעית. 2. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה. 3. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין. 4. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאיות מכל סוג שהוא. 5. תותר הקמת חדרי שנאים תת קרקעיים בהתאם לצורך ועל פי דרישות והנחיות חברת החשמל במסגרת הבקשות להיתרי בניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>הבינוי בתת הקרקע יהיה כפוף לתמ"א 4/ב/34 - ניהול מי נגר - בשתי חלופות: 1. יותר שטח בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר עילי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי</p>	<p>6.5</p>

6.5	ניהול מי נגר	
	<p>המגרש. השטחים חדירי המים אפשרי שיהיו מגוננים או מצופים בחומר מחלחל (כגון ריצוף מחלחל, חצץ וכו').</p> <p>2. בינוי אשר שטחו עולה על 85% משטח המגרש עם פתרון חילחול דרך המרתף עם מאגר השחייה אשר גודלו יקבע בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים</p>	
6.6	סטיה ניכרת	
	<p>שינוי בגובה הבינוי, במס' הקומות ובקווי הבנין שלא בהתאם לתוכנית זו יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002, סעיף 2 (19).</p> <p>שינוי מהוראות לעניין דיור להשכרה כמופיע בסעיף 4.1.2 ד יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות</p>	
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון להתגברות על הפרש הגובה בין מפלס הרחוב למפלס המסחר בתחום שטח המגרש.</p>	
6.8	פסולת בניין	
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16/ג לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר - תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
6.9	תנאים בהליך הרישוי	
	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ואופן הסרתן, הגדרת חצרות פרטיות ופרטי בניה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תיאום מחלקת התברואה לעניין מתקן אשפה.</p> <p>5. תיאום מורשה לנגישות מתו"ס שהמעלית המוצעת והגישה אליה מתאימה לדרישת תקנות הנגישות לגבי מעלית נוסעים במבנה מסחרי חדש.</p> <p>6. תיאום מחלקת הכבאות ותיאום עם לעניין דרכי גישה, רדיוסי סיבוב, אספקת מים וכי"ב.</p> <p>7. תיאום מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>8. רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 בדבר יעוד הדיירות להשכרה מיום מתן טופס אכלוס.</p> <p>9. רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים).</p> <p>10. נטיעת שלושה עצים בוגרים בחזית המגרש הפונה לרחוב</p>	

תנאים בהליך הרישוי

6.9

11. תיאום תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.
12. תיאום תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד	הבניה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18