

1000338185-1 1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0273102

הקמת בניין משרדים חדש ברחוב סלח אל-דין, מע"ר מזרח, ירושלים

ת.ד. 12
ירושלים 101012

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
21-02-2017
נתקבל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ל.ס
ל.ב

ת.ד. 12
ירושלים 101012

פיקוח האבטחה - נא לא להיפרש
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור קבלת מס'
הועדה המחוזית לתכנון ועבניה החליטה
ביום 21/2/17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה פיקוח אבטחה
 התכנית נקבעה פיקוח אבטחה
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: רחוב סלח אל דיין
שטח התכנית: כ-1.261 דונם.
בשטח התכנית קיים מבנה אשר נבנה לפני שנת 1967 ולו תוספות אשר נבנו ללא היתר בניה.
התכנית מבקשת להרוס את המבנה הקיים ולבנות במקומו מבנה מסחר ומשרדים חדש בן 4 קומות מעל חניה
תת קרקעית.
מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.
קיימת תביעה משפטית.
בעבר הוגשה תכנית אשר נדחתה. מטרתה הייתה להכשרת עבירות הבניה ולתוספת קומות ע"ג הבנין הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בניין משרדים חדש ברחוב סלח אל-דין, מעייר מזרח, ירושלים
		מספר התכנית	101-0273102
1.2	שטח התכנית		1.261 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	ל"ר
		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
 קואורדינטה X 222101
 קואורדינטה Y 632434
 1.5.2 תיאור מקום רח' צלאח אל דין, בתחום מע"ר מזרח

- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	צלאח אל דין		

שכונה מע"ר מזרח

- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30056	לא מוסדר	חלק	95	23, 1000-1001

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 62 עפ"י המפורט בתכנית,	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחלה	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	תאריך יצירה	תאריך יצירה	עורך המסמך	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון
כן	הוראות התכנית	מחייב																		
לא	תשריט מצב מוצע	מחייב	20/04/2016	1	1:250	מחייב	19/05/2016	19/05/2016	חסן עבד אל קדר	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון
לא	כינוי	חלקית	20/04/2016		1:200	מחייב	19/05/2016	19/05/2016	חסן עבד אל קדר	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון
לא	מצב מאושר	רקע	20/04/2016		1:250	רקע	19/05/2016	19/05/2016	חסן עבד אל קדר	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון	שמואל דוידסון

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

דוא"ל	פקס	סלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
grOfer@jerusalem.muni.il	02-6296666	02-6297777		ככר ספרא	ירושלים	עירונית ירושלים		רשות מקומית	רשות מקומית	
Imkhasan@gmail.com	02-6734311	02-6734303		בית חנינא החדשה	ירושלים			פואז אבו טאעה	פרטי	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
Imkhasan@gmail.com	02-6734311	02-6734303		בית חנינא החדשה	ירושלים			גאזי אבו טאעה	אחר
Imkhasan@gmail.com	02-6734311	02-6734303		בית חנינא החדשה	ירושלים			פואז אבו טאעה	אחר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	סלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
D_son@netvision.net.il	02-6734311	02-6734303	18	הבניאים	ירושלים	משרד - סוה	66610	שמואל דוידסון	עורך ראשי	

תכנית מס': 101-0273102 - שם התכנית: הקמת בנין משרדים חדש ברחוב סלח אל-דין, מע"ר מזרח, ירושלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
D_son@netvision.net.il	02-6734311	02-6734303	18	הבניאים	ירושלים	משרד - סוזה	121334	חסן עבד אל קדר	אדריכל	
aalawzi@yahoo.co.il	02-6567604	02-6276585		דרך שועפאט	ירושלים		1180	האני עומרי	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הקמת בנין חדש למסחר ומשרדים בן 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעוד הקרקע לדרך חדשה ומסחר ומשרדים.
2. קביעת בינוי לבניין חדש בן 4 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות בהתאם לנספח הבינוי(נספח מס' 1).
3. קביעת שטחי הבנייה המרביים בתחום התכנית ל 4504 מ"ר.
4. קביעת הוראות פיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה .
6. קביעת שלבים לביצוע התכנית.
7. קביעת קוי בנין חדשים.
8. קביעת הוראות להריסת מבנה קיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.261	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות			מתארי
מסחר (מ"ר)	מ"ר	+1,064	1,064
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	+1,064	1,064

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	501
מסחר ומשרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	501
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חדשה	693	54.96
שטח ללא תכנון	568	45.04
סה"כ	1,261	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	691.94	54.92
מסחר ומשרדים	567.9	45.08
סה"כ	1,259.84	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	525.44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט.
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	א. מסחר ב. משרדים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר הקמת בניין חדש למסחר ומשרדים בן 4 קומות מעל 4 קומות חניה תת קרקעיות, הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1) ב. מפלס קומת המסחר יותאם למפלסי הרחובות הגובלים לשם הבטחת גישה רציפה מהרחוב לשטחי המסחר. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. ג. תותר תכסית בניה של 100%. ד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים.
ב	חניה א. תותר חניה תת קרקעית ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1. ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מספר הקומות המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. מפלס הכניסה אל קומת המסחר יהיה במפלס הרחוב הגובל. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.2	<p align="center">מסחר ומשרדים</p>
	<p>ה. השימושים הקבועים בהוראות תכנית זו הינם מחייבים. שינוי השימושים יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p align="center">בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ: 1390 עמ"מ 2159 מיום: 31/08/1967 הינו/נס אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ו	<p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p align="center">פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המ"ל לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים.</p> <p>ד. קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות, נגישות, איכות סביבה ותברואה.</p>

מסחר ומשרדים	4.2
ה.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	הכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								שטחי בניה	שטחי סה"כ	שטחי הקובעת						
(3)	(3)	(3)	(3)	4	(1) 15.15	100	793	2268	255	108	1873	568	1	מסחר (משרדים)	מסחר	
				(2) 4												

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

הערה בימת הטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה; לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד גובה 18.15 מ'.

(2) מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו: 0.00=763.45 כמצוין בנספח הבינוי..

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המבנה יבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	. עיריית ירושלים 500230008		חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	פואז אבו טאעה		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	נאזי אבו טאעה		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	פואז אבו טאעה		חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שמואל דוידסון		חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	משרד - סוה		חתימה: