

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0499699

הקמת מבנה למסחר ותעסוקה, מרכז העיר מזרח, ירושלים.

ירושלים

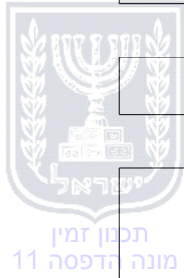
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/07/2017

לאשר את התוכנית

22/01/2019

יר"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

התכנית ממוקמת בצומת הרחובות דרך שכס ופייר ואן פאסן בשכונת מרכז העיר מזרח, ירושלים.

בשטח התכנית פועלת כיום תחנת דלק, ללא עבירות בנייה.

התוכנית חלה בגבולות תב"ע מס' 2969 המגדירה את ייעוד הקרקע לשטח לתחנת דלק.

התוכנית מציעה בניית מבנה חדש בן 6 קומות, הכולל קומת קרקע מסחרית וקומות תת"ק לחניה ושינוי ייעוד הקרקע למסחר ותעסוקה.

מגיש התכנית הינו בעל הקרקע ויוזם התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית
 שם התכנית: הקמת מבנה למסחר ותעסוקה, מרכז העיר מזרח, ירושלים.

מספר התכנית
 101-0499699

1.2 שטח התכנית
 0.984 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

221740 קואורדינאטה X

633063 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת בצומת הרחובות דרך שכס ופייר ואן פאסן בשכונת מרכז העיר מזרח, ירושלים.

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 מרכז העיר מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30506	מוסדר	חלק	53	41

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

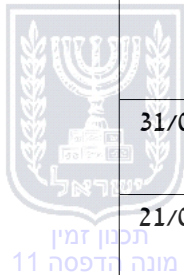
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/01/1989	1292	3616	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2969.	החלפה	2969
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי- נספח מס' 1, מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות, מפלסים וגובה	13/12/2018	יגאל לוי	21/12/2017		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חתכים וחזיתות- נספח מס' 2, מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות, מפלסים וגובה.	13/12/2018	יגאל לוי	21/12/2017		1: 200	מחייב חלקית	חתכים
לא		14/09/2017	אדיר אלוס	14/09/2017		1: 100	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		14/09/2017	אדיר אלוס	14/09/2017	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה - נספח מס' 3	13/12/2018	ישראל סובול	21/12/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא		21/12/2017	מיקי סולם	21/12/2017		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	אסנת ורדי			כוכב יאיר	(1)		09-7493406	09-7492717	Gideon.vardi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 176 כוכב יאיר 44864..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל לוי	82290	יגאל לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	33	02-6221625	02-6221893	Office@leviarch.co.il
	אגרונום	אדיר אלווס			חגור	(1)	102	03-9032190		aadir@013.net
	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663		ירושלים	ניסנבאום	18	02-6522198	02-6208427	sobolisrael@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מיקי סולם	870		מודיעין- מכבים- רעות	(2)	8	08-9730041	08-9731161	Liormic@yahoo.com

(1) כתובת: הנורית 102.

(2) כתובת: מבצע קדש 8 מודיעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 מבנה מסחר ותעסוקה בן 6 קומות מעל 4 קומות תת"ק לחניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח לתחנת דלק למסחר ותעסוקה.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת בניין בן 6 קומות מעל 4 קומות תת"ק לחניה.
3. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים, גדרות ומדרגות.
4. קביעת שטחי בניה מירביים.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	1
להריסה	מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לתחנת דלק	983.58	100

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	983.58	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	983.58	מסחר ותעסוקה
100	983.58	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים א. מסחר בקומת הקרקע. ב. משרדים, תעסוקה, מרפאות, מסעדה.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה 1. מסחר: א. עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ב. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 2. הנחיות לחניון והכניסה אליו: א. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה. ב. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה פוטנציאלי לבניין ציבורי ממערב.
ב	הוראות בינוי 1. תותר הקמת מבנה למסחר ומשרדים בן 6 קומות מעל ו-4 קומות תת"ק לחניה. 2. מפלס הכניסה הקובעת למסחר יהיה במפלס המדרכה. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. 3. גובה קומה טיפוסית למשרדים, תוגבל ל 3.5 מ'. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
ג	חשמל 1. חדר השנאים/מיתוג ימוקם בקומות התת קרקעיות. מיקומו וגודלו יקבעו בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בניה בתאום עם חח"י מחוז ירושלים וכתנאי למתן היתר בניה. 2. לא תותר הקמת חדר שנאים/מיתוג מעל הקרקע.
ד	חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום קווי הבניין התת קרקעיים בלבד. 3. תקן החניה עבור המרפאות יפחת בשיעור של 30% ביחס לקבוע בתקן המאושר.
ה	הריסות ופינויים המבנים והגדרות המסומנים בתשריט התכנית בצהוב, מיועדים להריסה.
ו	סטייה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המירביים המצוינים בתשריט הינם מחייבים צמצום המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש, ויחשב כסטייה ניכרת.

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>3. מפלס כניסה הקובעת כמצויין בנספחי הבינוי הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 הינם מחייבים וכל תוספת לשימושים אלה, תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. גובה קומה טיפוסית למשרדים תוגבל ל-3.5 מ' סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה נכרת.</p> <p>6. קומות המסחר תהיה במפלס המדרכה, סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).</p>
י	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. טרם זימון ביקורת הרשות הארצית לכבאות והצלה, יערוך מהנדס מטעם היזם ביקורת כוללת של המבנה על כל מכלוליו ויגיש דוח פיקוח עליון לכל הנושאים הנ"ל ויוודא כי כל מערכות בטיחות האש תקינות ותואמות את הנדרש בתוכניות ההגשה לרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>2. עם גמר בניית המבנה שבנדון ולפני אכלוס/תפעול המבנה, יש לזמן את נציגנו לערוך ביקורת על מנת לוודא כי בוצעו אמצעי הבטיחות וסידורי הכבאות שבגוף התכנית ושיבוצעם המלא והמוחלט מהווה תנאי לאישור המבנה מטעם הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן טופס איכלוס יהא פיתוח של המתחם, כולל הכביש, המדרכה, עצים, גינון, מערכת השקיה וכו'.</p> <p>2. תנאי למתן טופס איכלוס יהא אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>3. תנאי למתן טופס איכלוס יהא אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעם הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>4. תנאי למתן טופס איכלוס יהא אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.</p> <p>5. תנאי למתן טופס איכלוס יהא אישור מסכם של האדריכל הכולל חתימות יועצים.</p> <p>6. תנאי למתן טופס איכלוס יהא השלמת בינוי השטח הציבורי עפ"י מפרט שייקבע ע"י עיריית ירושלים ומסירתו לעירייה.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. והגשת סקר זיהום קרקע ותכנית לטיפול במי נגר למחלקה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תכנון קומות החניה התת קרקעיות מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תוך התחשבות במיקום מיכלי הדלק במגרש שמצפון לתכנית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית פיתוח של המתחם למחלקת הגנות בעיריית ירושלים, כולל נטיעת עצים, גינון, מערכת השקיה וכו'.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים מעודכן.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית לפיתוח כביש ומדרכה לאישור מחלקת אחזקה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכניות מפורטות לשיקום כבישים, מדרכות.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור מראש ובכתב עם ח"י מחוז ירושלים בדבר שילוב תחנת שנאים/מיתוג במתחם על פי הצורך החשמלי.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה לצורך קביעת שיטת פינוי אשפה, גודל ומיקום מתקני האשפה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם כבאות, נגישות, שפ"ע ותושי"ה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת אישור תכנית פיתוח לדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבע ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף.</p>
יג	<p>עתיקות</p> <p>1. 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>2. במידה ויתגלה עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא ותווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יש להבטיח כי 20% משטח המגרש ישאר כשטח חדיר למים עבור החדרת מי נגר וניקוז תת"ק בהתאם לתכנית תמ"א 4/ב/34 ובתיאום עם מנהל רשות המים.</p> <p>2. על פי תמ"א 4/ב/34 מי הנגר יופנו אל השצ"פ בתחום התכנית. השטח המגוון יהיה נמוך ככל הניתן מסביבתו ומחופה בחומר חדיר למים כגון: חצץ/דשא/חלוקים על מנת לאפשר החדרת מי</p>

מסחר ותעסוקה	4.1
נגר. 3. לא יתאפשרו מסגרות אבן גבוהות מסביב לשטחים המגוננים. השטחים המגוננים לא יגודרו בחומרים בלתי חדירים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי								
						מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						עיקרי	שרות		
קדמי מונה הדפסה 11	אחורי	צידי- ימני	צידי- ימני	4	6	22.5 (2)	45 (1)	611	6019	3540	646	1833	984	1	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(3)	(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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תכסית של 60% בקומת הקרקע עבור המסחר.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וכן חדרי מדרגות עד לגובה 25.50 מ'.
- (3) על פי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	מתן היתר בניה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית ייהא 10 שנים מיום אישורה.

