

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0509497

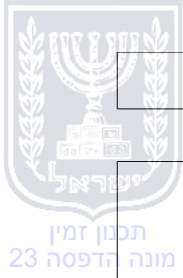
מסחר, תעסוקה ותיירות, מע"ר מזרח, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

שינוי יעודי הקרקע משטח למקומות מיוחדים (מוסד) לאזור מסחר, תעסוקה ותיירות.

2. רקע תכנוני לתכנית :

תכנית זו היא שינוי לתכנית מספר 2639, אשר מייעדת את החלקה למוסד.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

קיימת סוכה בפינה צפון מזרחית מבוקש הריסתה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע :

מגישת התכנית היא גב. מאהירה דג'אני.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מסחר, תעסוקה ותיירות, מע"ר מזרח, ירושלים.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0509497	מספר התכנית	
0.861 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221870 קואורדינאטה X

632970 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מע"ר 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		בהא א דין	ירושלים

שכונה מע"ר מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30527	מוסדר	חלק	8	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא / 12 / 1. הוראות תכנית תמא / 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 / 12 / תמא
08/11/1984	289	3120	תכנית זו מחליפה את ההוראות בתכנית 2639.	החלפה	2639
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 ההוראות בתכנית 62.	החלפה	62



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				סימון קובה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סימון קובה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	12/09/2019	סימון קובה	09: 01 14/09/2019		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1		13/12/2017	אדיר אלווס	13: 33 13/12/2017	סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500		13/12/2017	אדיר אלווס	08: 42 22/10/2018	תשריט מיקום עצים (מוצע)	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500		13/12/2017	אדיר אלווס	13: 30 13/12/2017	תשריט מיקום עצים (קיים)	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	18/10/2018	עבד אלרחמאן מחאמיד	14: 54 10/09/2019	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/09/2019	האני עומרי	14: 53 10/09/2019	תשריט מצב מאושר	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
	פרטי	מאהירה דגיאני			ירושלים	(1)		02-6285211	02-6273477	darinfo@da rtifl.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ואדי אל ג'וז.

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	סימון קובה		סימון קובה	ירושלים	אל אצפהאני	17	02-6288036		simon@koub as.net
הנדסאי אדריכלות נוף	הנדסאי	אדיר אלווס	513743583	אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-9032190	03-9032190	aadir@013.ne t
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	21299432	א.ש. רנד הנדסה בע"מ	ירושלים	(2)		02-6288036		anas.engin@ gmail.com
מודד	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	(3)		02-6276585	02-6260421	aalawzi@yah oo.ca

(1) כתובת: הנורית 102 מושב חגור.

(2) כתובת: בית חנינא.

(3) כתובת: שועפאת.



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

הקמת מבנה לשימושים מעורביים למסחר, תעסוקה ותיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע משטח למקומות מיוחדים (מוסד) לאזור מסחר, תעסוקה ותיירות.
- 2- קביעת שטחי בנייה מירביים.
- 3- קביעת בינוי עבור מבנה חדש.
- 4- קביעת שלבי ביצוע.
- 5- קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- 6- קביעת הוראות בגין הריסות גדרות וסככה.
- 7- קביעת קווי בניין חדשים.
- 8- קביעת מספר הקומות ל- 4 קומות וגג רעפים בשימוש מעל שתי קומות מרתף תת-קרקעיות.
- 9- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- 10- קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי בשטח התכנית.



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
מסחר תעסוקה ותיירות		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר תעסוקה ותיירות	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ותיירות	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותיירות	1
להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ותיירות	1

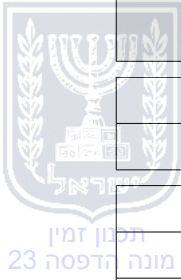
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למקומות מיוחדים (מוסד)	861	100
סה"כ	861	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ותיירות	855	100
סה"כ	855	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
4.1.1	שימושים
	מסחר בקומות הקרקע, מלונאות ותעסוקה בקומות א-ד.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1- גובה קומת מסחר לא יעלה על 5 מ' ברוטו. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. 2- לא יותרו חדרי מכוניות על גג המבנה חדרים טכניים וחדרי מכוניות יהיו בקומות תת קרקעיות. 3- מפלס קומת המסחר יהיא במפלס המדרכה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1- פתרון החניה יהא תת קרקעי במלאו, לא תותר הגבהת קומת החניה מעל מפלס המדרכה, בתאום עם אגף תושי"ה. 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות והתקנת חניה תפעולית, תכנית מפורטת להסדרת דרך לאורך המגרש עפ"י דרישת אגף תושי"ה.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדר והסוכה המסומנים בצהוב בתשריט ונספח בניוי מס' 1 מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בקרקע.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2- גובה הבניה היחסי המירבי הינו מחייב וכל הגדלה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 3- מספר הקומות המירבי מעל הקרקע הינו מחייב וכל הגדלה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 4- מפלס כניסה קובעת תהיה במפלס המדרכה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. 5- השימושים המותרים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 6- שלבי הביצוע הינם מחייבים ובל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2- לא יותרו חדרי מכוניות על גג המבנה. חדרים טכניים וחדרי מכוניות יהיו בקומות תת קרקעיות.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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>ד- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים.</p> <p>ה- תנאי להיתר בניה הוא אישור מחלקת הגננות עבור שימור והעתקת העצים המסומנים בסימוני שימור והעתקה בתשריט.</p> <p>ו- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת הקירות הקיימים בשטחי החנייה שלא בהתאם להיתר, בהתאם למסומן במסמכי התכנית.</p> <p>ז- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות והתקנת חניה תפעולית, תכנית מפורטת להסדרת דרך לאורך המגרש עפ"י דרישת אגף תושי"ה.</p> <p>ח- ככל שימומש השימוש למלונאות, תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת ואישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית בהתאמה לדרישות המפורטות בסעיף 5.1.1 לתמ"א 12 / 1. כמו כן, השימוש המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד בהתאם להוראות תמ"א 12 / 1 סעיף 5.1.3.</p> <p>ט - תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, וזאת במטרה לצמצם את המטרדים בעת ביצוע הבניה.</p> <p>י- במידה והבקשה להיתר בניה תכלול בין השימושים המסחריים "בית קפה" אז מיקום בית הקפה בבניין ייבחן בעת מתן היתר הבנייה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>1- השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יפותח כמעבר הולכי רגל רצוף למדרכה הסמוכה ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>2- להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א-עצים לשימור:</p> <p>1- העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>2- חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>3- נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>ב- עצים לעקירה:</p>

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
	1-העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p>
יא	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאי לטופס 4 יהא נטיעת עצים בוגרים בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יב	<p>תנאי להפעלה</p> <p>כתנאי למתן רישיון עסק למלונאות, האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד בהתאם להוראת סעיף 5.1.3. לתמ"א 1/12.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
																	שרות	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	2	4 (2)	19 (1)	45	376	3238	1390	103	1745	861	1	1	מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר תעסוקה ותיירות	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב 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:

שטחי הבנייה במפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומוחשבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה. לרבות שטחי חניה, ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום גג רעפים יהיה 21.35 מ'. גובה מדלפות גג 16.18 מ'..

(2) 4 קומות וקומת גג רעפים בשימוש..

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.3

קולטי שמש על הגג

1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
2. הפתרון התכנוני טעין אישור מהנדס העיר.

6.4

היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.