

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0644476

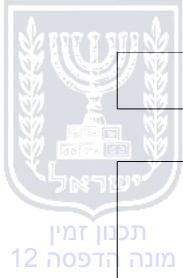
מגרש מסחרי 205 במורדות מלחה, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במסגרת תכנית 12736 - מורדות מלחה - אושרה שכונת מגורים חדשה המכילה לפחות 397 יח"ד. תכנית 12736 מכילה מס' מגרשים למבני ציבור ומגרש מסחרי אחד. מגרש 205. סביב המגרש המסחרי הבניה מוצעת בניה במגרשים המיועדים למגורים בבנייה רוויה, עם חניונים תת-קרקעיים.

התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה וגובה הבניה המותר במגרש המסחרי היחידי הקיים בשכונה לצרכי השכונה החדשה. זאת ממס' סיבות עיקריות:

1. בניתוח שטחי המסחר והתעסוקה המאושרים בתכנית 12736 בשכונה קיים מחסור משמעותי ביחס לדרישה בפועל וזאת בין היתר בהתבסס על הנחיות תדריך הקצאת שטחי מסחר ותעסוקה בשכונות מגורים של משרד השיכון.
 2. יש צורך ביצירת עוגן מסחרי לשכונה - אשר אינו קיים בתכנית 12736.
 3. חיזוק המרקם העירוני תוך תמיכה בשימושי קרקע מעורבים (מגורים מסחר ותעסוקה) המקטינים את התלות ברכב הפרטי וכנגזרת הפחתה בכמות הרכבים והתנועה המוטורית בשכונה.
 4. חיזוק המבנה האורבני והרחוב הראשי בשכונה ע"י הקמת מבנה מסחרי בנפח מתאים במרכז השכונה.
 5. ניצול אופטימלי של שטח המגרש לשטח מסחרי - תוך העברת החניה אל תת-הקרקע.
 6. ניצול יעיל של משאב הקרקע
- תכנית זו חלה במגרש ביעוד מסחרי מס' 205 במורדות מלחה, ירושלים ע"פ תכנית מס' 12736.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מסחרי 205 במורדות מלחה, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0644476	מספר התכנית	
0.609 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	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
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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



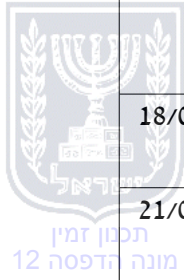
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022/א'. הוראות תכנית 5022/א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



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		11: 24 07/12/2018	עמוס דר	22/11/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		06: 51 30/07/2018	אדיר אלוס	08/07/2018	10	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15: 49 15/07/2018	אייל קראוס	15/07/2018	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		15: 50 15/07/2018	עמוס דר	15/07/2018	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	(1)		052-3847540		gayaniv9@ walla.com
	פרטי	רון מזרחי		רון מזרחי שמאות מקרקעין בע"מ	ירושלים	(2)		054-4671691		romiz7@wa lla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שמאי 15.

(2) כתובת: גדעון האוזנר 74.

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
אדריכל	עורך ראשי	עמוס דר	3490776	עמוס דר מורן עמיקם אדריכלים A)	ירושלים	שד הרצל	114	02-5634414	02-5634414	ad@adma- arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		aadir@013.net
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(2)		02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
אדריכלית	אדריכל	עמיקם דר מורן	3501134	עמוס דר מורן עמיקם אדריכלים	ירושלים	יפו (3)		02-5634414	02-5634414	ma@adma-arch.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	(4)		02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת: הנורית 102.

(2) כתובת: ת.ד. 43121.

(3) כתובת: מרכז כלל - יפו 97, משרד 936.

(4) כתובת: בית הדפוס 22.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 למגרש מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות הבניה המותרות מעל הקרקע.

2. שינוי קווי הבניין סביב הכיכר המרכזית לשם שמירה על קו הבניה ברחוב

3. הגדלת מס' הקומות המותרות לבניה ל- 4 קומות

4. הגדלת מס' הקומות התת-קרקעיות המותרות לבניה ל-3 קומות מרתף לשם תכנון חניון, מתקנים טכניים ומחסנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

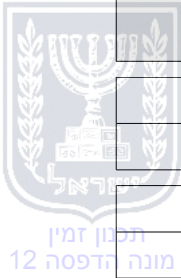
יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לעקירה	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי	608.6	100
סה"כ	608.6	100

מצב מוצע

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



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	כל שימוש מסחרי לרבות בית קפה, מסעדה, משרדים, מרפאות, חדר כושר, נציגויות ארצות חוץ, בגדי אופנה, בית מרקחת, דברי אמנות, מספרה, קוסמטיקה, צעצועים וכיו"ב.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן התשריט. 2. גובה המבנה כמפורט בסעיף 5.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. 2. החניה תקבע לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת. 2. תנאי למתן אישור כב"א יהיה אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדק ונמצא עונה לתקנות ואינו מסכן את תהליך הבניה. 3. תנאי למתן אישור כב"א יהיה אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי הסיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 4. דרכי גישה למבנים קיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש אות תוואי דרך, יהיו ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 5. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בת"י 448 - כדי לספק כמויות מים אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה לפחות 6". 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות לצורך קביעת סידורי כבאות אשר יהוו חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה. 7. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות מים במקום, אספקת המים למבנים בשימוש משולב מסחר ותעסוקה תהיה 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר - צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית. 8. 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 כב"א.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמני	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	3	3	3		מעל הכניסה הקובעת (1) 1	18				68.13	225.9	609	מסחר	מסחר ותעסוקה	
4	3	3	3		מעל הכניסה הקובעת (2) 4	18				117	765.09	609	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
				3	4	18	80			1372.17 (3)		609		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

הערה ברמת הטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שימוש מסחרי בקומת הקרקע.
- (2) שימושי מסחר ותעסוקה מעל קומת הקרקע.
- (3) עבור חניה, מתקנים טכניים ומחסנים ושטחים נלווים ב-3 קומות מרתף.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	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.
6.2	איכות הסביבה
	<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 ההפרדה 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.</p> <p>2. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>3. עבור שימושי ההסעדה, 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.</p> <p>4. החנייה התפעולית תהייה תת-קרקעית</p> <p>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>
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה סומנו בתשריט התכנית</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, הגנות לעצים לשימור, פיצוי נופי ושתילה חלופית בהתאם לסקר העצים</p> <p>3. תמאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות, כפי שיקבע לעת מתן היתר הבניה עבור שימור עצים, העתק עצים וביצוע הפיצוי הנופי, בהתאם לסקר העצים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום שיאושר על ידי מחלקת גננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות והגנה עליהם, הכל בהתאם לסקר עצים עדכני.</p> <p>5. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה ו/או העתקה לעצים במחלקת גננות.</p>
6.4	סטיה ניכרת
	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).
6.5	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16/ג לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר - תנאים ואגרות) התשל"ל - 1970.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<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,</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>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. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת התברואה לעניין מתקן אשפה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מורשה לנגישות מתו"ס שהמעלית המוצעת והגישה אליה מתאימה לדרישת תקנות הנגישות לגבי מעלית נוסעים במבנה מסחרי חדש.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת הכבאות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטעת שלושה עצים בוגרים בחזית המגרש הפונה לרחוב.</p> <p>10. כל התנאים למתן היתר בניה החלים בתכנית 12736 יחולו גם בתכנית זו</p>	

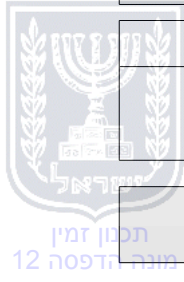


תנועה	6.7
<p>1. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p>	

היטל השבחה	6.8
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p>	

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.