

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1132471

תוספת שטח מסחרי ברח' יד חרוצים 22 תלפיות תעשיה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



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 רח' התנופה ורח' יד חרוצים

התוכניות החלות על מגרש זה כדלקמן:

0974-תכנית המקנה 224% אחוזי בנייה

1718- תכנית המגדירה הרחבת כביש קיים

1849-ב-אחיד וחלוקה, הגדרת קווי בניין ושימושים למסחר ותעשיה .

209593-תכנית אב לרכבת הקלה המפקיעה חלק מהמגרש לטובת הרכבת.

המבנה קיים בגוש 30140 חלקה 7 ומיועד לתעשייה ומסחר ברחוב יד חרוצים 22 שנבנה עפ"י היתר בנייה

1978/393 שהונפק בשנת 1979 מס' רישיון 3497

במשך השנים הוצאו היתרי בנייה שונים לשינויים במסחר כגון שינוי חזיתות, הצבת אנטנות על הגג וכו'

היתרים אחרונים מס' 2013/128 ומס' 2013/128.1 המאפשרים תוספות שטחים ושינויים בבניין,

חלוקת חנויות מסחר בקומת קרקע במקום 2 חנויות יהיו 3 חנויות בהתאם לנספח בינוי.

בתוכנית זו מבוקשת הגדלת שטח בניה לעסק קיים ושינוי קווי בניין בהתאם למבנה הקיים, התוספת ועפ"י

היתר 2013/128.

הגדלת שטח הבנייה 415.00 מ"ר הכוללים השלמת גלריה קיימת במפלס +2.56 ובנייה קלה בחזית צפונית

ומזרחית הכוללת גלריה

שטח המגרש לפני הפקעה הינו 3341.42 מ"ר עם אחוזי בנייה של 224%

לאחר הפקעה של 350.25 מ"ר להרחבת כביש קיים לטובת הרכבת הקלה שטח המגרש הינו 2991.13 עם אחוזי

הבנייה לאחר התוספת 237% שטח עיקרי.



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**

תוספת שטח מסחרי ברח' יד חרוצים 22 תלפיות תעשיה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1132471

מספר התכנית

3.341 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	217667
	קואורדינאטה Y	629162

**1.5.2 תיאור מקום****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	יד חרוצים	22	

שכונה תלפיות תעשיה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30140	מוסדר	חלק	7	

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
101-0209593	292
1849 /ב	1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	687	1586		16/07/1959
1849 ב/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1849/ב ממשיכות לחול.	0			07/03/1988
101-0209593	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0209593. הוראות תכנית 101-0209593 תחולנה על תכנית זו.	7423	2349		12/01/2017



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 מחייב לעניין גובה, מס' קומות, וקווי בניין. מנחה לעניין עיצוב פנימי	09: 58 21/02/2023	ישראל חיימן	20/02/2023	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא		10: 01 21/02/2023	ישראל חיימן	20/02/2023		1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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	והשקעות בע"מ יחזקאל צדקיהו נכסים			ירושלים	יד חרוצים	22			hezitzidkiya hu@gmail.c om

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נכסים והשקעות בע"מ יחזקאל צדקיהו			ירושלים	יד חרוצים	22			hezitzidkiyahu@gm ail.com

**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	ישראל חיימן	84983		מעלה אדומים	חלוקי הנחל	49	077-2010309		roni1968a@g mail.com
מודד	מודד	לואי בשיר	1174		ירושלים	(1)				s_a490@yaho o.com

(1) כתובת: א-זהרה 27 אבו טור.

## 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 שטח מסחרי ופיצול חנויות קיימות ברחוב יד חרוצים 22

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע ובקומת גלריה להרחבות חנויות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2. פיצול חנות מאושרת בהיתר בניה 2013/128.1 לשלוש חנויות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.3 הגדלת שטחי הבנייה בשטח.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות בגין הריסת גדרות



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
דרך מאושרת	2
מסחר ותעשיה	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	350.25	10.48
תעשיה ומסחר	2,991.13	89.52
סה"כ	3,341.38	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	350.25	10.48
מסחר ותעשיה	2,991.13	89.52
סה"כ	3,341.38	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם למאושר בתכנית 209593
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b>
	תא שטח 2 המסומן בתשריט ישמש למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) עפ"י תכנית 209593 כמון זמין מונה הדפסה 12
<b>ב</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	שטח תא שטח 2 כפי שמסומן בתשריט, יופקע ויירשם על ידי הוועדה המקומית ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.
<b>4.2</b>	<b>מסחר ותעשיה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם למאושר בתכנית 1849ב
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. תותרנה תוספות בניה בבניין, כמפורט להלן: א. תותר תוספות בנייה בקומות כניסה (מפלס +0.00), לשם הרחבת קומות מסחר קיימות בחזית הצפונית והחזית המזרחית, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. ב. תותר תוספות בניה לשם השלמת קומת גלריה במפלס +2.56 לבתי העסק הקיימים בשטח, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. ג. יותר פיצול 2 חנויות קיימות בחזית הצפונית בקומת קרקע עפ"י היתר 2013/128.1 ל-3 חנויות הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. ד. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מרביים. ה. קווי הבניין עבור תוספות הבניה המוצעות בתכנית 1132471 זו, מסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. מודגש בזאת כי תכנית זו אינה משנה קווי בניין אחרים המאושרים למעט התוספת המוצעת בתכנית זו. ו. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
<b>ב</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	1. גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.2	מסחר ותעשיה
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או עמוד 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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>3. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם תכנית אב לתחבורה. מודגש בזאת כי לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה.</p> <p>כמו כן מודגש כי במידה ויידרשו מיגונים מתאימים כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה יחויבו מגישי הבקשה להיתר בהסדרת המיגונים הנדרשים על חשבונם.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון חניה מפורט בתוך שטח תא שטח מס' 1.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	5	20.6 (1)	80	4369.95	180.68	545.26	6585.12	2991.13	1	מסחר ותעשייה	מסחר ותעשייה

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) כמפורט בנספח הבינוי.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1 הריסות ופינויים**

הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה וחלות עליהם הוראות סעיף 6.12 בתכנית 209593.

**6.2 פסולת בניין**

שאריות הפסולת תופנינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

**6.3 תקשורת**

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

**6.4 שילוט וסימון**

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

שטח תא שטח 2 כפי שמסומן בתשריט, יופקע ויירשם על ידי הוועדה המקומית ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

**6.6 הנחיות מיוחדות**

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

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

1 תותר בניה בנפרד של תוספות הבניה במפלסים  
+0.00 ו-2.56+

**7.2 מימוש התכנית**

לר