

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1039684

הקמת מבנה משולב מסחר ומוגרים בן 6 קומות גבעת צרפתית, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/11/2022

להפקיד את התכנית

22/08/2023

תאריך יו"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

מקום התכנית: גבעה צרפתית.

שטח התכנית: כ-755 מ"ר

הרקע להגשת התוכנית הוא הצורך בהגדלת שטחי הבנייה למוגרים.

התוכנית ממוקמת באזור מוגרים ב' על פי תוכנית 166157 ובצמוד לדרך מאושרת וקיימת.

בתוכנית קיים מבנה מוגרים בן 3 קומות שמיועד להריסה.

התוכנית מציעה 5 קומות מוגרים מעל קומת קרקע למסחר ו 4 קומות חנייה תת קרקעית.

התכנית מציעה תוספת של יחידת דיור אחת מעבר למאושר בתכנית הקיימת, סה"כ 11 יח"ד בעל הקרקע הוא מגיש התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבנה משולב מסחר ומוגרים בן 6 קומות גבעת
צרפתית, ירושלים

**1.1 שם התכנית
ומספר התכנית** שם התכנית

101-1039684 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.755 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 לי"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

222576 קואורדינאטה X

634177 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעה צרפתית ירושלים על ציר הרק"ל.**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	אצ"ל		

שכונה הקמת מבנה משולב מסחר ומוגרים בן 6 קומות גבעת צרפתית, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30508	לא מוסדר	חלק		4

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

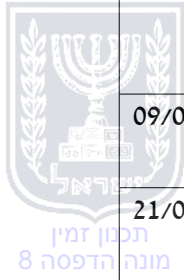
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/06/2016		7675	7281	תכנית זו מחלפה את תכנית 166157 בתחומה.	החלפה	101-0166157
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת כפופה להוראות תכנית החניה 5166/ב. הוראות תכנית החניה 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 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			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 26 29/06/2023	שמואל דוידסון	29/06/2023		1: 200	רקע	בינוי
לא		12: 27 29/06/2023	מוחמד עמרו	29/06/2023	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		13: 37 25/01/2023	שמואל דוידסון	24/01/2022		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	חמזה קרקש			ירושלים	דרך שועפאט		054-3096553		hussien1967@gmail.com
	פרטי	יוסף קרקש			ירושלים	דרך שועפאט		054-3096553		hussien1967@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvision.net.il
	מודד	מורד מחסין	1310		ירושלים	דוד (דוד) העתיקה)		052-2457448		morad1976@gmail.com
	אדריכל	חסן עבד אל קדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303		D_son@netvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	(1)		02-6275463		

(1) כתובת: ירושלים 27226.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 משולב מסחר ומוגרים בן 6 קומות גבעת צרפתית, רושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.

2. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת מבנה בן 6 קומות למגורים קומת קרקע למסחר ו 4 קומות חנייה תת קרקעית.

3. קביעת שטחי בניה מרביים

4. קביעת קוי בנין חדשים.

5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. קביעת מספר קומות מרבי.

8. קביעת הוראות הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

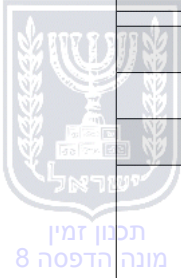
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב	755	100
סה"כ	755	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	755.11	100
סה"כ	755.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש כמצוין בנספח הבינוי. ב. פתרון החניה יהיה תת קרקעי בלבד. ג. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ד. תחוייב התקנת מערכת רימזור הכניסות לרמפות במפלסים השונים.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ג. המסחר ו/או התעסוקה יהיו בקומת הקרקע בלבד. לא יותר ניווד שטחים בין השימושים השונים</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, מסוג וכיחול אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר. ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ד. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בחזית המגרש בתיאום עם אגף שפייע של עיריית ירושלים</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>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 (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. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מתקן אשפה בשטח המגרש ואישורו ע"י אגף תברואה.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בתיאום עם אגף תושבייה.</p> <p>ה. התנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון עם אגף תושבייה לענין הכניסה לחניה בתחום המגרש.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון למיגון אקוסטי בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית לנטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בחזית המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בטיחות אש ואישורה ע"י המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>ט. תיאום מוקדם עם חברת חשמל מזרח ירושלים.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה השלמת חוות הדעת של המחלקות הבאות: דרכים, כבאות, איכות הסביבה, תברואה, חב' חשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע, נגישות, מדיניות תכנון ותושבייה.</p> <p>יא. ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת היתר לבניה המוצעת.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>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</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו 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 וחלוקים).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות		עיקרי	שרות
(4)	(4)	(4)	4	6	21.9 (3)	11	45 (2)	640	4832	3020		252	(1) 1560	755	1	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי (4)		
110	(4)	1	מגורים 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

המסחר ו/או התעסוקה יהיו בקומת הקרקע בלבד. לא יותר ניווד שטחים בין השימושים השונים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מותכם 300 שטח למסחר.
- (2) התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה יותרו חלל עליה לגג ונעקה תקני בלבד..
- (4) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
3	היתר בניה	ניתן יהיה לתת היתר לדיפון חפירה וביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8