

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0485342

תוספת קומות מסחר, ותוספת מבנה עבור מרכז מסחרי, הר חומה



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

תיאור המקום:

התוכנית מוצעת בשכונת הר חומה בירושלים, רחוב איש מצליח פינת רחוב בבא סאלי.

שטח התוכנית הינו 1.087 דונם.

המבנה הקיים מאושר עפ"י היתר מס' 12/745.

המבנה הקיים הינו בן 2 קומות המשמש למסחר, קומת הקרקע כוללת 8 חנויות מאושרות, ובקומה א' קיים בית קפה מאושר, מפלס הגג הסופי הוא: +8.60 מ'.

במקום קיימות מקומות חניה מקורות ובלתי מקורות בתחום המגרש.

רקע תכנוני לתוכנית:

במקום חלה תוכנית מס' 7509, הקובעת אזור מסחרי ומאפשרת בניה של 535 מ"ר מירבי. שטח הארקדה בקומה א' נסגר במשך הזמן ע"י בעלי העסקים, תכנית זו מסדירה שטחים אלו.

תאור התכנית המוצעת:

התוכנית מציעה המרת שטחי שרות בקומת הקרקע לשטח עיקרי, הוספת שטחי שרות בקומת הקרקע, הוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות בקומה א' ותוספת קומה חדשה - קומה ב', וכן, הקמת מבנה נוסף בן 2 קומות בתחום המגרש, והוספת מקומות חניה. והכשרת שטח הארקדה בקומה א', שנסגר, ומשמש כשטח עיקרי. סה"כ 1,577 מ"ר, כ- 149%, שהם 465 מ"ר עיקרי, ו- 1110.52 מ"ר שרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות מסחר, ותוספת מבנה עבור מרכז מסחרי,  
הר חומה

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0485342 מספר התכנית

1.087 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן  
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221577

קואורדינאטה Y 625469

1.5.2 תיאור מקום רחוב איש מצליח פינת רחוב בבא סאלי

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	איש מצליח		

שכונה הר חומה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29939	מוסדר	חלק	46	50

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
7509	406

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו מחליפה את תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 אינן תחולנה על תכנית זו.	החלפה	5022
02/03/1997	2400	4498	תכנית זו מחליפה את תכנית 5053. הוראות תכנית 5053 אינן תחולנה על תכנית זו.	החלפה	5053
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, הוראות תכנית 62 אינן תחולנה על תכנית זו.	החלפה	62
13/03/2003	1826	5166	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7509 ממשיכות לחול.	שינוי	7509



## 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				ילנה טורבן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ילנה טורבן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה			08/12/2016	ברכה כהן	11/02/2018		לא
טבלת שטחים	מחייב			08/12/2016	ברכה כהן	11/02/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		08/12/2016	ברכה כהן	30/01/2018		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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ערית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		058-5177177		
	פרטי			ס. זקן ובניו חברה להשקעות (1995) בע"מ.	ירושלים	הרב עוזיאל	96	02-6411882		shaizaken1@walla.co.i

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ס. זקן ובניו חברה להשקעות (1995) בע"מ.	ירושלים	הרב עוזיאל	96	02-6411882		shaizaken1@walla.c o.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ס. זקן ובניו חברה להשקעות (1995) בע"מ.	ירושלים	הרב עוזיאל	96	02-6411882		shaizaken1@walla.c o.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ילנה טורבן	122003		ירושלים	שטרן אברהם		02-6520984		bracha400@g mail.com
	הנדסאי	ברכה כהן	79079		ירושלים	שטרן אברהם				bracha400@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 בקומות קיימות, תוספת קומה חדשה, ותוספת מבנה נוסף בתחום המגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי הבניה.
2. תוספת קומה וקביעת מס' הקומות ל- 3 קומות סה"כ.
3. תוספת מבנה בחזית צפונית מערבית.
4. קביעת גובה בניין מירבי.
5. קביעת הוראות והנחיות בינוי.
6. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. שינוי ייעוד משצ"פ למסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,057	97.23
שצ"פ	30.11	2.77
סה"כ	1,087.11	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	1,088.72		מסחר
100	1,088.72	סה"כ	



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר, משרדים	
הוראות	4.1.2
תקשורת	א
מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המחוזית.	
חניה	ב
תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת עפ"י מידות תקניות ועפ"י תקן התקף. חניה ע"י מכפילי חניה תשמש משתמשים קבועים. במידה ומדובר על משתמשים לא קבועים תידרש התחייבות לצורך הפעלת מקומות חניה ע"י מפעיל חניה.	
סטיה ניכרת	ג
1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 3. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002	
עיצוב אדריכלי	ד
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.	
פסולת בניין	ה
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.	
קווי בנין	ו
קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.	
תנאים למתן היתרי בניה	ז
1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תוכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תוכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות	

4.1	מסחר
	<p>הבניין וטיפול במרחב הציבורי במידת הצורך בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה, וכן, ציפוי הבניין באבן ככל שידרש.</p> <p>7. תיאום התכנית עם המחלקות הבאות בעיריה: כבאות, תברואה, מידע תכנוני, שפי"ע, תחזוקת כבישים ומדרכות, מדיניות תכנון, הסדרי תנועה, נגישות, כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ח	<p><b>תשתיות</b></p> <p>קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגיש התוכנית.</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	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כלי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	3	(1) 14.88	36.21	149	1577			1110.52	465	1087	1	מסחר	מסחר	

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) לא כולל מבנים ומערכות טכניות.

(2) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

1. מי הנגר יופנו ככל שניתן לשטחים פתוחים הגובלים בתא השטח המיועד לבניה. במידה ולא יתאפשר, יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של מי הנגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים יהיו חדירי מים ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. (כגון: חצץ וחלוקים)

### 6.2 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה בקרקעין 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	תוספת קומות	הינף אחד
2	הרחבות	הינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

