

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0625236

תוספת מגורים על בניינים קיימים, בצלאל 8 ו-10



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
16/09/2018

להפקיד את התכנית
07/05/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

- א. התכנית התקפה היא תכנית מתאר 62
- ב. תכנית זו משנה את היעוד הקיים מיעוד מסחר ליעוד מסחר ומגורים.
- ג. תכנית זו מציעה תוספת של 4 קומות ע"ג בנין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת מרתף.
- ד. התכנית באה לשמר פרטי אדריכלות חשובים בבנין הקיים.
- ה. מגישי תכנית זו הם בעלי זכויות בנכס.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת מגורים על בניינים קיימים, בצלאל 8 ו-10

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

101-0625236

מספר התכנית

0.291 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220400

קואורדינאטה Y 631974

רחוב בצלאל 8 ו-10, ירושלים, מרכז העיר.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בצלאל	10	
ירושלים	בצלאל	8	

מרכז העיר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30043	לא מוסדר	חלק	61-62	101

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 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
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 רק במקום בו חלה התכנית.	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				ירון יונה קופרשטוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ירון יונה קופרשטוק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	6	14/03/2019	ירון יונה קופרשטוק	11: 28 14/03/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/03/2018	ראובן אלסטר	13: 01 30/04/2018		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



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	יואל הגין			ירושלים	(1)	8			joel.haggin@gmail.com
	פרטי	מיכה אורי הגין			ירושלים	(1)	8			joel.haggin@gmail.com
	פרטי	רות מינה הירשפלד			ירושלים	(1)	8			joel.haggin@gmail.com
	פרטי			סאם ר.ח בע"מ	ירושלים	(1)	10			Benharosh.haim@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : בצלאל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואל הגין			ירושלים	(1)	8			joel.haggin@gmail.com
פרטי	מיכה אורי הגין			ירושלים	(1)	8			joel.haggin@gmail.com
פרטי	רות מינה הירשפלד			ירושלים	(1)	8			joel.haggin@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סאם ר.ח בע"מ	ירושלים	(1)	10			Benharosh.haim@gmail.com

(1) כתובת : בצלאל.

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	ירון יונה קופרשטוק		קופרשטוק אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'	40	02-6242632		office@kyarch.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד בע"מ	ירושלים	(1)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
	מהנדס	אנטולי בורושנסקי	49311	אנטולי בורושנסקי עבודות הנדסיות	ירושלים	(2)	24	02-6481972		office@boru-eng.co.il
מהנדס בטיחות	יועץ	אלי פרקל	32250	אבני אפרת	ירושלים	(3)	1	02-5690700	073-7512545	avefrat1@gmail.com

(1) כתובת : כנפי נשרים.

(2) כתובת : האומן, 24 קומה א.

(3) כתובת : שד' שז"ר.



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

בניית תוספת קומות ויח"ד על גבי בניין מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת שטחי בניה.

ב. הגדלת מספר יח"ד

ג. שינוי חלק מקוי בנין מאושרים וקביעת קוי בנין חדשים.

ד. שינוי חלק מהבינוי המאושר וקביעת בינוי חדש בהתאם לנספח הבינוי.

ה. קביעת גובהם המירבי ומס' הקומות המקסימלי של הבנינים.

ו. קביעת הוראות שימור.

ז. קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	דרך משולבת	2
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	289	100
סה"כ	289	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	18.5	5.98
מגורים ומסחר	291.07	94.02
סה"כ	309.57	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך משולבת
4.1.1	שימושים
	א. דרך לשימוש הולכי רגל ב. יותרו מרפסות זיזיות מעל זכות הדרך.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי סימון מהתשריט : קו בנין עילי יותרו מרפסות זיזיות מעל זכות הדרך של רח' בצלאל הקטן, בתנאי שהמרפסות עוקבות וזהות בכל המימדים למרפסות ההיסטוריות הקיימות.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	1. בניין מגורים עם מסחר בקומת קרקע, מלונאות ומשרדים. 2. שימוש לשטח ציבורי מבונה לצרכי רווחה. 3. יח"ד חדשות יוגבלו לגודל מרבי של 45 מ"ר.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות א. חומרי הגמר והחזיתות של המבנה יתואמו עם מהנדס העיר, כתנאי להיתר בנייה וכך שלפחות 70% משטח המעטפת יבנה מאבן. ב. תתאפשר הצבת אמצעים טכניים על גג המבנה בהתאם לנספח הבינוי. ג. תתאפשר בניית מעלית פנימית שתשרת את הקומות הקיימות וכן את הקומות הנוספות. ד. תיאסר הקמת גדרות בכל שטח התכנית.
ב	איכות הסביבה א. יש להסדיר את הפירים, הצינורות, מערכות האוורור והמיזוג וכו' המצויים בחזית הבנין ב. כל מערכות האוורור, המיזוג והפליטה של המסחר והמגורים יהיו על הגג. ג. עבור שימושי ההסעדה יש לקבוע פיר ייעודי לפליטת זיהום האוויר לגג הבנין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
ג	חשמל א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים. ב. הצורך בשילוב תחנת שנאים בפרויקט יבחן שוב בשלב הערות של חברת החשמל לתכניות להיתר בנייה.
ד	שימור א. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט בנספח הבינוי, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של הבינוי. ב. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק

4.2	מגורים ומסחר
	<p>מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.</p> <p>ד. לא יותרו חיזוקים חיצוניים בחזית הבנין.</p> <p>ה. חדר המדרגות בבנין בצלאל 10 הינו לשימור על כל פרטיו המקוריים.</p> <p>ו. יש לשמר את דלתות הכניסה המקוריות, פרטי האבן ומעקות המרפסות</p> <p>ז. שימוש חוזר בחלונות התאורה של חדר המדרגות בתקרת חדר המדרגות החדש, במעקות שיפורקו בחזית האחורית ובריצוף הטראצו בחדרי המדרגות.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>א. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>ב. קוי הבנין המצוינים בתשריט מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>ג. שלביות הביצוע כמופיע בסעיף 7.1 תהיה בהינף אחד וחריגה מכך תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p>
ז	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>א. יש לתכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם ללתיי 1918 חלק 3.1</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>א. קווי הבנין המפורטים בתשריט מחייבים, וכל סטיה ושינוי מהם ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>ב. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.</p> <p>ג. קו הבנין הקרקעי תקף לכל אורך הבנין.</p> <p>ד. קו בנין עילי תקף למרפסיות זיזיות.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל</p>





4.2	מגורים ומסחר
	<p>מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהנינה תת קרקעיות. בעל היתר בנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ב. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שיידרוש.</p> <p>ג. אישור עיצוב חזיתות כולל התייחסות לחומרים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. אישור מורשה נגישות מת"וס כחוק.</p> <p>ה. יש להציג פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב למפלס קומת המסחר, בתחום שטח החנות.</p> <p>ו. הצגת פתרון לדרך נגישה ברוחב 130 ס"מ (נטו) המובילה אל הממ"קים.</p> <p>ז. תאום ההיתר עם מחלקת שימור</p> <p>ח. קביעת פרט הפרדה בין הקיים למוצע עם מחלקת שימור</p> <p>ט. אישור מהנדס שימור</p> <p>י. הגשת התחייבות וערבות למחלקת השימור לשימור המבנה.</p> <p>יא. תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>יב. אישור המחלקה לאיכות הסביבה</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר על ידי מגישי הבקשה להיתר, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.</p> <p>יד. השלמת חו"ד : כבאות, איכות הסביבה, תברואה, חשמל, רשות העתיקות</p>
יא	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב. גמר מחומר מחלחל</p>
יב	<p>עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין לא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p> <p>ב. השטח המסומן בתשריט 2822/0 "ירושלים, ימק"א--רחוב קרן היסוד" י"פ: 1091 עמ" 1462 מיום: 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978</p> <p>ג. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא</p>

4.2	מגורים ומסחר
	יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% 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				
(1) 0	(1) 0	(1) 0	(1) 0	8	26.2	32	114	450	1575	291	1	מגורים ומסחר ותיירות	מגורים ומסחר	

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) על פי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 היטל השבחה

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.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

א. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון יוקצה שטח עבור דירת רווחה בשטח של 45 מ"ר. הדירה תמוקם בקומה 1- ותהיה בעלת נגישות מלאה.
 ב. מיקום יחידת הדיור כהפרשה מבונה במסגרת הוראות התכנית ייקבע לשימוש לדירת רווחה ויהיה מסומן בנספח הבינוי במפלס -2.50 קומה 1- מיקום יחידת הדיור בקומה 1- יהא מחייב. בעלות העירייה בשטח זה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.
 ג. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לדירת רווחה בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.
 ד. השטחים המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית