

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0876599

תוספת 2 קומות לבנין קיים רח' מאה שערים 92 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 :

19/12/2021

לאשר את התוכנית

26/01/2022

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 105 בגוש 30063, רח' מאה שערים 92 בשכונת מאה שערים בירושלים, הבנין הקיים הוא בן 3 קומות.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 4773, שאישרה השלמת קומה שלישית והגדלת אחוזי הבניה ל-225%, ייעוד החלקה היא אזור מסחרי מיוחד.
- בתכנית זו מוצעות תוספת 2 קומות (באגף הדרומי תוספת קומה אחת) עם תוספת 3 יח"ד חדשות, אחת מיח"ד החדשות היא פחות מ-45 מ"ר, כך שאין צורך בתוספת מקום חניה.

רקע תכנוני לתכנית

- בשנת 1985 אושר היתר מס' 85/266, לפי הנתונים באתר (היתר הבניה לא אותר) אושרה תוספת קומה שלישית חלקית בסך כ-79 מ"ר, בשנת 1987 אושר היתר מס' 85/266.1 לתוספת 7 מ"ר נוספים, לא ידוע על היתרים נוספים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה הקיימת היא בהתאם לתב"ע 4773 שאושרה בשנת 1996, לא הוצא היתר לבניה זו, והיא בוצעה בפועל ללא היתר, בנספח הבינוי מופיעה הבניה הקיימת שבוצעה עפ"י התב"ע וללא היתר עם סימון נפרד ופירוט במקרא.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 קומות לבנין קיים רח' מאה שערים 92 ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-0876599

שטח התכנית
0.149 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

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

221310 קואורדינאטה X

632587 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' מאה שערים לרח' עין יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	92	מאה שערים	ירושלים

שכונה מאה שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30063	לא מוסדר	חלק	105	236, 238

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 7



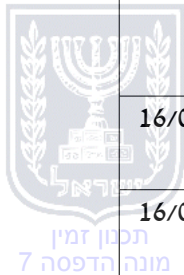
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	62
16/01/1996	1197	4371	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מס' 4773.	החלפה	4773
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022א', הוראות תכנית 5022א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 / א / מק



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 30 29/12/2021	אוריה שוחט	29/12/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 50 26/06/2020	ראובן אלסטר	26/06/2020	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	יואל קאהן			ירושלים	מאה שערים	92	050-4124982		neot2007@e trog.net.il

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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	c0527610822 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 2 קומות עבור 3 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ומסחר.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עבור תוספת 3 יח"ד חדשות.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות לגבי מבנים וגדרות להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101,100
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	דרך מאושרת	101,100
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

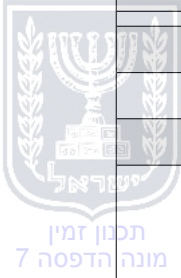
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19	12.75
מסחרי מיוחד	130	87.25
סה"כ	149	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.82	12.62
מגורים ומסחר	130.29	87.38
סה"כ	149.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יותרו תוספת קומות חדשות, כמפורט בנספח הבינוי. 2. יותרו תוספת 3 יח"ד חדשות, בסה"כ 6 יח"ד.
ב	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג	קווי בנין 1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.
ד	קולטי שמש על הגג 1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה 1. המבנים וחלקי המבנה המסומנים במסמכי התכנית להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ו	תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
ז	הנחיות מיוחדות 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ח	בדיקות ארכאולוגיות 1. 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



4.1	מגורים ומסחר
	העתיקות.
ט	<p>שימור</p> <p>1. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין המקוריים הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>2. לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים בחזיתות המבנה. תותר הריסת תוספות שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי ותותר הריסת חלקי מבנה המסומנים להריסה בתכנית, כמפורט בהוראותיה.</p> <p>3. לא ניתן להרוס המבנה ההיסטורי הקיים בעתיד, כל חריגה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת בתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>4. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>5. לא תותר העתקת חלקי מבנים מקוריים או פירוקם והרכבתם מחדש.</p>
י	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבנין המירביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. הוראות השימור הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יא	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965-התשכ"ה
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>2. תותר בניית מרפסות מעל תחום הדרך בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
25	(3)	(3)	(3)	(3)	5 (2)	16.28 (1)	6	440	572	סה"כ שטחי בניה	0	0	60	512	130	1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) רום גג רעפים.

(2) באגף הדרומי 4 קומות.

(3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7