

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1028943

תוספת קומות לבנין "בית בלומנטל" ברח' מאה שערים 21 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 :  
25/12/2022  
להפקיד את התכנית  
26/02/2023

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

תאור התכנית והרקע להגשתה:

מדובר בבניין על חלקה 29 בגוש 30083 רח' מאה שערים 21, בשכונת מאה שערים, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 301507 אשר אושרה בשנת 2020, וייעוד החלקה הוא מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. בבניין קיימות היום קומה אחת מעל מפלס הכניסה וקומת מרתף, התב"ע התקפה מאשרת השלמת הקומות הקיימות ותוספת של קומות נוספות עבור מסחר וכיתות לימוד וקומות חניון. התכנית מציעה הרחבות ושינויים בקומות קיימות ובקומות מאושרות ותוספת של קומת עלית גג וקומת גג רעפים. עבור מסחר וכיתות לימוד, פנימיה ושימושים נלווים עבור מוסד - "בית בלומנטל" בעקבות שינויים בגדלים ובדרישות של משרד החינוך.

רקע תכנוני למבנה:

לא נמצא היתר מקורי לבניין, נמצאו מס' היתרים שיצאו לאחר מכן שמס': 93/27, 93/27.01, 93/27.2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות לבנין "בית בלומנטל" ברח' מאה שערים 21 ירושלים.

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1028943 מספר התכנית

0.945 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220975
קואורדינאטה Y	632850

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב מאה שערים 21, לצד רחוב חבקוק בשכונת מאה שערים בירושלים.

### 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	מאה שערים	21	

שכונה מאה שערים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30083	לא מוסדר	חלק		29

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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
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 הוראות 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
05/09/2019		14558	8426	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0301507 בתחומה.	החלפה	101-0301507



**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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין מספר קומות וקווי בנין.	09: 39 17/01/2023	אוריה שוחט	08/01/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		23: 05 02/07/2022	ראובן אלסטר	02/07/2022	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
	אחר			בית יתומים ציון בלומנטל ירושלים - אגודה עותומנית	ירושלים	מאה שערים	21	073-7419330		esti@ekarc. co.il

**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	אוריה שוחט		אדריכל אוריה שוחט	ירושלים	אהליאב (1)	3	073-7419330		office@ekarc .co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים ) (2	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
תנועה	יועץ	יורי בורכוב	81245		ירושלים	כנפי נשרים	13	052-7609409		etyv123@gm ail.com
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	00115519	משה שפירא אדריכלים	ירושלים	רבדים (3)	3	02-6255520		avi@shapiroa rc.com

(1) כתובת : אהליאב 3.

(2) כתובת : כנפי נשרים 68.

(3) כתובת : רבדים 3, ארנונה, ירושלים..

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

הרחבת מבנה קיים ותוספת קומות עבור שטחי מסחר והרחבות למוסד "בית בלומנטל".

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי ותוספת קומות.

2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

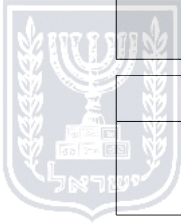
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	945	100
סה"כ	945	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	945.83	100
סה"כ	945.83	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מסחר                  ב. מרפאות                  ג. מכללות                  ד. משרדים                  ה. פנימיה                  ו. בית ספר</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יותר בינוי מעל לבניין הקיים ולצידו.                  2. בתחום התכנית ימוקם מבנה תת"ז שיהיה נגיש תפעולית ולא יהווה מטרד (עדיפות למיקום תת קרקעי)                  3. בתחום התכנית ימוקם דחסנית קרטונים ומיכלי אצירת אשפה שיהיו נגישים לשימוש ציבורי, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.                  4. פתרון האשפה יהיה ע"י תכנון של פחים טמונים, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.                  5. חדר טראפו - יתוכנן בהתאם להנחיות ודרישות של חברת החשמל.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה לבנין הקיים ולתוספות הבניה.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>הבניין המסומן בסמל המבנה לשימור הוא בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסתו, אלא בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לנספח ותכנית הפירוק וההרכבה, כמפורט בסעיפים 6,5 להלן.                  2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, ריצופים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.                  3. תותר תוספת לבניין לשימור, בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.                  4. נספח הבינוי מחייב לעניין הנחיות השימור שבו.                  5. גרם המדרגות העגול מיועד לשימור באמצעות פירוק והרכבה.                  6. שימור גרם המדרגות יבוצע בהתאם למפורט בנספחי ההנחיות והתכנית לפירוק והרכבת גרם המדרגות.                  7. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.                  8. יש להגיש נספח פרטים מתכנית מס' 301507 לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר בניה.</p>
ד	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנית אל מול מחלקת השימור.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת השימור לפתרון החיזוק שיוצע בתכנית.</li> <li>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.</li> </ol>	ה
<p><b>מסחר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תשומר החזית המסחרית הקיימת לאורך המבנה בחזית הפונה לרחוב מאה שערים, וכן בעיקול היורד לרחוב חבקוק, באמצעות שמירה על המפלסים המשתנים התואמים את מפלס המדרכה כמצוין בנספח הבינוי, כל זאת באופן רצוף ופתוח כלפי חוץ.</li> <li>2. תיאסר חזית מסחרית אטומה.</li> </ol>	ו



מכון זמין  
מונה הדפסה 15



מכון זמין  
מונה הדפסה 15



מכון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
70	(1)	(1)	(1)	(1)			4800		50	700	3250	945	1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
25	(1)	(1)	(1)	(1)			2650	100	800	300	1650	945	1	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
95 (4)	(1)	(1)	(1)	(1)	6 (3)	27.18 (2)	7450	100	850	1000	4900	945	1	<סך הכל>	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		

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:

- תותר בליטה של גגות רעפים מעבר לקווי הבנין.
- תותר חריגה של שטחי שירות עבור שטחי מעבר וכדומה בהתאם לתכנון המפורט.
- תותר הסבה של שטחים ממבנים ומוסדות ציבור למסחר וכן להיפך.
- בחישוב השטחים בהיתר הבנייה יבוא במניין השטחים רק חלק הקיר שעוביו עד 0.25 מטר, החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר לא יבוא במניין השטח המותר לבנייה. החלק שעוביו עולה על 0.5 מטר יחושב כשטח שרות.

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

- (1) כמפורט בתשריט, למעט חריגה עבור חיזוקים הנדסיים בהתאם לתקן 413.
- (2) 809.18=
- (3) + קומת עלית הגג וקומת גג הרעפים וכן קומת גלריה קיימת במפלס +1.03.
- (4) + מגרש משחקים ופעילות בקומת עלית הגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413, בדיקה זו תכלול גם בדיקה שתיעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים, על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ מחלקת השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-15 שנים מיום אישורה.

