

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית	
תוכנית מס' 3219 א	משרד הפנים לשכת התכנון מחוז ירושלים 29.11.2009 צ' ו' ק' ב' ל' תיק מס'

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד ומסחר.
2. קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות במפלסים 11.63 ו-15.18, ולתוספת קומות ושטחים במפלסים 18.05 ו-20.92.
3. הבניה היא על רכוש פרטי.
4. פירוק והריסה של גג קל במרפסת מפלס 11.63 בחזית דרומית.
5. מגיש התכנית הוא בעל הקרקע. אין בניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות.
6. קיים הפרש שטחים בין השטחים בפועל ובין השטחים המאושרים עפ"י היתר בסך כ-38 מ"ר, וזאת כתוצאה מהפרשים בין מידות חוץ של המבנה כפי שמופיעים בהיתר הבניה האחרון, לעומת אלה המופיעים בתכנית המדידה שהוכנה עבור תכנית 3219 א זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד והרחבות דיור ברחוב הלל 5, מרכז העיר, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

3219א

מספר התוכנית

0.248 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

• תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

23.11.2009 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	631980
		קואורדינטה Y	220590
1.5.2	תיאור מקום	מגרש בגודל 248 מ"ר, ועליו בנין בן 5 קומות. קומת הקרקע היא קומת מסחר. 4 קומות הנותרות למגורים. החזית הקדמית (דרומית) לרחוב הלל, החזית הצדדית-ימנית (מזרחית) היא דרך ציבורית, החזית האחורית (צפונית) והצדדית-שמאלית (מערבית) לבנייני מגורים.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים מרכז העיר הלל 5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	• מוסדר	• חלק מהגוש	229	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30049	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	י. תמוז התשי"ט 16.7.1959
3219	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3219 ממשיכות לחול.	י.פ. 3083	5.8.1984
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את התכנית	י.פ. 4393	22.3.1996
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	15.1.2004

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מתוזזת	אד"ר אהוד כהן	23.11.2008	ל.ר.	13	ל.ר.	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מתוזזת	אד"ר אהוד כהן	28.07.2008	1	ל.ר.	1:250	• מחייב	תשריט
	ועדה מתוזזת	אד"ר אהוד כהן	13.05.2008	1	ל.ר.	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים: גובה בניה מרבי שטחי בניה מרביים קוני בניין	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית										
1.8.1	שם התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
			01937788			אגל עו"ד מנשה רום		אגל עו"ד מנשה רום	02-6254425	02-6241640
						רח' תלל 23, ירושלים				

1.8.2 יום במועל

1.8.2	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.3	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
						01937788		אגל עו"ד מנשה רום	02-6254425		02-6241640
						000087379		רח' תלל 23, ירושלים			

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
							ת.ד. 53046	072-2360222	052-6146434	072-2360333
							תל אביב 61530			
							פארקסטר הר חוצבים, ירושלים	02-5816818	053-3213117	02-5816818

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת יח"ד קיימות בבניין מגורים ותוספת קומות ושטחים לשם תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מסחרי לאזור מגורים ומסחר.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בנייה להרחבת יח"ד קיימות:
1. בניה בקומות ג' ו-ד' לשם הרחבת יח"ד קיימות בהיקף של 77.00 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי.
 2. קביעת בינוי לתוספת קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 8 יח"ד בהיקף של 358.00 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קווי בניין לבניה.
 - ד. הגדלת מספר הקומות מ-5 קומות ל-7 קומות.
 - ה. קביעת הוראות להריסת מבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.248
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1053.62	+415.00	638.62	מ"ר	מגורים
		19	+ 8	11	מס' יח"ד	
		147.54	-	147.54	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
מסחר	ב.
הוראות	4.1.2
	1.
תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן 1. הרחבת יח"ד במפלסים +11.63, +15.18 לשם הרחבת יח"ד מס' 10,13 הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. 2. תוספת קומות במפלסים +18.05, +20.92, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. 3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלביזיה, רדיו וכד'.	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	2. עיצוב אדריכלי-
א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין לרבות חזיתות המבנה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. מספר יח"ד המירבי בבניין יהיה 19 יח"ד + 3 חנויות, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. ג. ראה סעיפים 4.1.2(1)(3) (העתקת מתקנים על הגג), 4.1.2 (6) (חניה) להלן.	3. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות סביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	4. פסולת בנין:
עפ"י 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.	5. רשות העתיקות:

<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, ועפ"י מדינות העיריה לעניין חניה במרכז העיר.</p>	<p>חניה:</p>	<p>.6</p>
<p>המרפסת המסומנת בנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י מגיש הבקשה להיתר.</p>	<p>מרפסת להריסה:</p>	<p>.7</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>קולטי שמש על הגג:</p>	<p>.8</p>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערגבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>היטל השבחה:</p>	<p>.9</p>
<p>גובה הבנין כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב-2002. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. השימוש בקומת הקרקע למסחר הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב-2002.</p>	<p>סטיה ניכרת:</p>	<p>.10</p>
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p>	<p>חיזוק מבנים – תמ"א 38:</p>	<p>.11</p>
<p>הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעל.</p>	<p>שלבי ביצוע:</p>	<p>.12</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה * 1298.16	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך מוגרש ומסחר
	ציד- ציד-י	ציד- ימני	קדמי	מזרחית לבניסה הקובעת							מעל לבניסה הקובעת	שטח			
0	3.00	0.63	0		7		19	87	523.45		97.00	1201.16	248.00	1	

* שטחי המסחר מתוך סה"כ השטחים למסחר ולמגורים יהיו 147.54 מ"ר.
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות**6.1 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.

6.2

6.3

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע ל.ר**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

במידה ולא יוצא היתר בניה תוך 7 שנים ממועד אישור התכנית, יפקע תוקף התכנית, ותחול התכנית הקודמת המאושרת.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23.11.09	<i>מנשה הס ע"י</i>		01937788 00008379	חיים אדלמן רות אדלמן	מגיש התוכנית
	<i>מנשה הס ע"י</i>				יזם בפועל (אם רלבנטי)
23.11.09	<i>מנשה הס ע"י</i>		01937788 00008379	חיים אדלמן רות אדלמן	בעלי עניין בקרקע
	<i>מנשה הס ע"י</i>				
23.11.09	<i>אדריכל אהוד כהן</i>		050671007	אדר' אהוד כהן	עורך התכנית

מנשה הס
 עורך דין ונוטריון מ.ר. 19094
 רח' הלל 5, ירושלים 94581
 טל. 02-6241640 מס' 02-6254425
 haasaa@netvision.net.il
