

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 12482

שם תוכנית: תוספת קומות/בניה רח' דורות ראשונים 13

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>משרד הפנים מחוז ירושלים                  אישור תכנית מס' <u>12482</u>                  הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית                  בישיבה מס' <u>2109</u> ביום <u>8.10.09</u>                  מינהל תכנון יו"ר היעבה <u>ד. גולד</u></p>	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

במגרש נבנה בנין ע"פ היתר להריסה חלקית של מבנה קיים, ותוספת בניה של קומת קרקע מסחרית (כולל גלריה), שתי קומות משרדים מעל וקומת גג טכנית. התכנית מבקשת תוספת של שלוש קומות מלונאות וקומה טכנית מעל הקיים בהיתר. התכנית משנה את יעוד המגרש מאזור מסחרי ע"פ התכנית המתארית מס' 62, לשטח למסחר ותיירות, המתיר בנוסף למסחר ומשרדים גם איכסון מלונאי: בית מלון, מלונת וכיוצא בזה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת קומות/בניה רח' דורות ראשונים 13	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
תכנית מס' 12482	מספר התוכנית	
0.430 דונם		1.2 שטח התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
01.06.2010	תאריך עדכון המהדורה	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>	
	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה	
לא	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים**

קואורדינטה X 632150, 632200  
קואורדינטה Y 220766, 220810

**1.5.2 תיאור מקום מרכז העיר**

**1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות בתוכנית**

ירושלים רשות מקומית  
התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

ירושלים יישוב  
מרכז העיר שכונה  
דורות ראשונים רחוב  
13 מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	• רישום בשטח לא מוסדר	• חלק מהגוש	170	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
---

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
116.7.1959	687	תכנית זו משנה את תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62.	• שינוי	תכנית מתאר מקומית לירושלים מס' 62
21.01.2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166/ב
30.1.2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות 5022

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דביר-יחיעים אדריכלים	01.02.2010	1			1:100	• מנחה, למעט בנושא קווי הבניין, תגובה והשימוש למלונאות שלגביהם הוא מחייב	נספח מס' 1- נספח בניין מנחה
	ועדה מחוזית	דביר-יחיעים אדריכלים	01.06.2010		14			• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דביר-יחיעים אדריכלים	01.02.2010	1			1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים תגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התכנית

גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	elybuild@elybuild.com	02-6795798		02-6795796	רח' רקס 45, מלחה, ירושלים		רשות מקומית		12617163	12617163	אלי יוחנן מהנדסים בע"מ-אלי יוחנן	

#### 1.8.2 יזם פועל

זוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
elybuild@elybuild.com	02-6795798		02-6795796	רח' רקס 45, מלחה, ירושלים		רשות מקומית		12617163	12617163	אלי יוחנן מהנדסים בע"מ-אלי יוחנן	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
elybuild@elybuild.com	02-6795798		02-6795796	רח' רקס 45, מלחה, ירושלים		רשות מקומית	12617163	אלי יוחנן מהנדסים בע"מ-אלי יוחנן		

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Dy_arc@netvision.net.il	03-9677559		03-9655321	רח' מונגולין 4, ראשלי"צ 75296		מקומית	34762	54636089	יוסי יחיאל	אדריכל	
M_ely@bezeqint.net	02-6797852		02-6797852	רח' חרכביס 9, ירושלים			985		יורם אלישיב	מודד	מודד

**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
לא רלוונטי	

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**

תוספת שטחי בניה וקומות לבניין קיים ברח' דורות ראשונים 13, מרכז העיר, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד תא שטח מיעוד מסחרי ליעוד מסחר ותיירות.
- ב. קביעת השימושים המותרים בבנין.
- ג. קביעת בינוי לתוספת שלוש קומות לשימוש מלונאות וקומה טכנית, מעל לקיים בהיתר בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת הוראות מפורטות לתכנית הבינוי ולתוספת הקומות החדשות מעל הקיים.
- ה. קביעת גובה מירבי לבניין כך שגובה הבינוי כולל המעקה הבנוי בחזיתות הבניין לא יעלה על גובה של 812.00 + (גובה אבסולוטי), למעט קומה טכנית בהתאם לנספח הבינוי.
- ו. הגדלת שטחי בנייה עיקריים מירבי בשטח מ- 704.27 מ"ר ל- 1,382.00 מ"ר.
- ז. הגדלת שטחי שרות מירבי בשטח מ- 278.67 מ"ר ל- 683.00 מ"ר.
- ח. שינוי וקביעת קווי בניין חדשים לבניין קיים בהיתר ולתוספת הבנייה כאמור.
- ט. קביעת הוראות הריסה ובניה בגין השינויים מהיתר הבניה בבניין הקיים, כמופיע בנספח הבינוי.
- י. קביעת התנאים למתן היתר בניה.
- יא. קביעת שלבי הביצוע.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית -	0.430 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	330.00		106.40+	223.60	מ"ר שטח עיקרי	מסחר
	450.00		2.80+	447.20	מ"ר שטח עיקרי	משרדים
	24		24+	0	חדרים	תיירות /
	602.00		602.00+	0	מ"ר שטח עיקרי	מלונאות

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שטח מסחר ותיירות	001	

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

4.1 שם ייעוד: שטח מסחר ותיירות	
4.1.1	שימושים
א. מסחר	על שטח זה יחולו השימושים שנקבעו בתכנית המתאר המקומית ירושלים מס' 62 על נספחיה, כמפורט לגבי "אזור מסחרי", בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות בתכנית זו. בסמכות הועדה המקומית, ניתן יהיה לאשר בהיתר הבניה, כל שימוש מסחרי נוסף שאינו מפורט בתכנית המתאר המקומית ירושלים מס' 62 ובתנאי שהשימוש יתאים לאופי הפעילות באזור.
ב. תיירות	בכל הקומות מעל קומת הקרקע/גלריה המסחריות, יותר בנוסף על השימושים המותרים ע"פ סעיף א. שימוש מלונאי בלבד.
4.1.2	הוראות
א.	מסחר
ב.	תיירות
ג.	קווי הבנין

**5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אפסומת (יח"ד לדיונים נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה	שטחי הקובעת			
ציד- ציד- שפאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	0	75%	-	-	480%	2,065	-	430	001	מסחר ותערוכות
ע"פ תשריט ונספח בנין המאופקים לתכנית זו.												

הערך: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
 (+) מעל גובה זה תותר הקמת קומה סגורה בהתאם לקווי הבנין המסומנים בנספח מס' 1 ועד לגובה שלא יעלה על 25.40 מ'.  
 הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- לא ינתן היתר לתוספת הבניה והקומות ע"פ תכנית זו, אלא לאחר מילוי התנאים כדלקמן:
- תיאום התכנון והעיצוב של הבניין הסופי עם מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו.
  - תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום חזיתות הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
  - תיאום עם מחלקת איכות הסביבה לעניין צמצום המטרדים בתקופת הבניה וגידור שטח הבניה.
  - תיאום עם שרותי כיבוי והצלה, ואישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.
  - תאום התשתיות וקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית שידרשו, בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, עם מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו.
  - אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי של האיכסון המלונאי, לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון של משרד התיירות.

**6.2 עיצוב אדריכלי לתוספת הבניה**

חמרי הגמר של תוספת הבניה יהיו בהתאמה לסוג האבן, בגוון ובסיתות זהה של הבניין הקיים. תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. באישור מהנדס העיר ניתן לשלב אלמנטים מזכוכית ומתכת וכן אלמנטים של אבן חלקה בחזיתות הבניין בשיעור שלא יעלה על 30%.

**6.3 חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לשימושים המבוקשים.

**6.4 פסולת בנין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

**6.5 היטל השבחה**

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.6 סטיה ניכרת**

אי מילוי התנאים המפורטים להלן, תחשב סטיה ניכרת מהתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002:

- גובה הבניין, שטחי הבניה, השימושים המותרים וקווי הבניין כפי שמופיעים בנספח הבינוי.
- הבניה תבוצע בהינף אחד וסטיה מכך תחשב סטיה ניכרת.
- לא תותר המרה של שימוש מלונאי למשרדים ואו מסחר, וסטיה מכך תחשב סטיה ניכרת.
- הכניסה למלון תהיה בקומת הקרקע, תופרד מהכניסה ליתר השימושים במבנה וסטיה מכך תחשב סטיה ניכרת.
- השימוש המלונאי בתכנית זו הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.

**6.7 התאמת התכנית לתמ"א 38**

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 , יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לתוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 /ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת למבנה קיים	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
1/6/10		אלקטרוניקה	12617163	אלי יוחנן מהנדסים בע"מ- אלי יוחנן	מגיש התוכנית
1/6/10		אלקטרוניקה	12617163	אלי יוחנן מהנדסים בע"מ- אלי יוחנן	יוזם בפועל (אם רלבנטי)
1/6/10		אלקטרוניקה	12617163	אלי יוחנן מהנדסים בע"מ- אלי יוחנן	בעלי עניין בקרקע
1/6/10		דביר-יחיעם אדריכלים	54636089	יוסי יחיעם דביר-יחיעם אדריכלים	עורך התכנית

דביר-יחיעם אדריכלים  
מסגולין 4 ראשון לציון  
טל. 03-9655321 פקס. 03-9677559