

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12308

שם תוכנית: בן הילל 15

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

עיצוב חזיתות הבניין
שינוי יעוד ממסחר על פי תכנית מתאר 62 לשימושים מעורבים : משרדים, מסחר ומגורים
הגבהת הבנין לשם תוספת לדירות בקומה העליונה הקיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
בן הילל 15	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
12308	מספר התוכנית		
166 מ"ר		שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
2	מספר מהדורה בשלב		
15.6.2010	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ל.ר.	לפי סעיף ^ט בחוק		
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	632065
		קואורדינטה Y	220735
1.5.2	תיאור מקום	רחוב בן הילל פינת שמאי, מרכז העיר, ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	מרכז העיר
		רחוב	בן הילל
		מספר בית	15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	שומה	חלק מהגוש	106	
				242
				238

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
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
מתאר 62	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר לירושלים	687	16.7.1959
חניה 5/5166 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	21.1.2010
מעלית 5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	4393	22.3.1996
א2513	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית א2513 ממשיכות לחול.	3565	12.6.1988
ב971	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית א2513 ממשיכות לחול.	1673	12.11.1970

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		רזונפלד ארנס אדריכלים בע"מ	24/03/2010	1		1:100	מנחה *	נספח בינוי
			15/06/2010		13	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
			08/03/2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

* הוראות נספח הבינוי מחייבות בכל הקשור לקווי הבינוי, גובה הבניין, מספר הקומות וזיקת ההנאה ומנחות בקשר לשאר הפרטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5720018		רחוב בילו 11 ת"א				022459556	יהודה זיסר		
			054-4238409		רחוב יאיר 10 רמת השרון	513674663				פסגות הארמון		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050-5720018		רחוב בילו 11 ת"א			022459556	יהודה זיסר			בעלים
		054-4238409		רחוב יאיר 10 רמת השרון	513674663			פסגות הארמון			בעלים
			02-6297777	כיכר ספרא 1 קומה 5		עיריית ירושלים, מח' נכסים		עיריית ירושלים, מח' נכסים			בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
dina@rosenfeldars.com	02-5631533		02-5666649	רחוב דיז'ס 5			33316	05140844	מנדי רוזנפלד	אדריכל	
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68			502	2408938	ראובן אלסטר	מודד מוסמך	

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
ל.ר.	ל.ר.

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**

עיצוב חזיתות הבניין ושינוי יעוד ממסחר לשימושים מעורבים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד ממסחר לשימושים מעורבים: מגורים מסחר ותעסוקה
- ב. תוספת שטחים לצורך הכשרת קומות 5 ו-6 קיימות על פי היתר 71/520
- ג. הגדלת שטחי הבנייה מ-888 מ"ר ל-1354.6 מ"ר מתוכם 1179.2 שטחים עיקריים ו-175.4 שטחי שירות.
- ד. תוספת מרפסות זיזיות פתוחות בחזית אחורית
- ה. עיצוב המרפסות הזיזיות לרחוב בן הילל ולרחוב שמאי ללא הרחבתן.
- ו. הגבהת הבניין לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שישית קיימת עד למפלס +818 על ידי תוספת קומה חלקית.
- ז. קביעת מספר הקומות ל-7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף קיימות.
- ח. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי המותר בבנין ל-18 יח"ד
- ט. קביעת הנחיות בינוי
- י. קביעת שלבים והתניות למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.166 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+890.5	890.5+	0	מ"ר	מגורים
		+18	18+	0	מס' יח"ד	
		+158.7	158.7+		מ"ר	משרדים
על פי היתרבניה מס' 520/71		+130.0	758-	888	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
		מדרחוב	שטח עם זיקת הנאה	מרפסות זיזיות
מגורים מסחר ותעסוקה	1	1		
מדרחוב	2		2	
דרך	3			3

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: מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים בקומות ראשונה עד שביעית, עם אפשרות למשרדים בקומה ראשונה.	א.
מסחר בקומת קרקע	ב.
הוראות בינוי	4.1.2
<p>א.</p> <p>1. תותר הגבהת המבנה עד גובה +818.00 לצורך תוספת קומה תוך הריסת תקרה עליונה קיימת, הכל בהתאם למסומן בנספח מס' 1.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי: תוספת הבנייה תבוצע באבן טבעית כדוגמת הקיים. יותר עיצובן של המרפסות הקדמיות, החמרים והמעקות יתואמו עם מהנדס העיר לעת מתן היתר, לא תותר הרחבת מרפסות אילו.</p> <p>3. סך הקומות יהיו 8 קומות כאשר קומת הקרקע מיועדת לשימוש מסחר ו-7 הקומות מעל מיועדות למגורים. מספר יחידות הדיור המותר הוא עד 18 יח"ד. תנתן אפשרות למשרדים בקומה הראשונה.</p> <p>4. שליש מיחידות הדיור בבנין יהיו בגודל של עד 85 מ"ר.</p> <p>5. פסולת בנין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970</p> <p>6. זיקת הנאה: השטח המסומן בקוים שתי וערב בצבע ירוק בהיר בתשריט ובנספח מס' 1 יהיה שטח עם זיקת הנאה בקומת הקרקע בלבד, למעבר לטובת בעלי הזכויות בבנין בן הילל 13. שטח זה יהיה נגיש ופתוח בכל עת לשימושם של בעלי הזכויות בבנין ברח' הילל 13.</p> <p>בשלב תכנון מפורט יתאפשרו שינויים בשטחים אלה הנובעים מתכנון אדריכלי. שינויים בשטחים אילו לא יהוו סטייה ניכרת, ויתואמו עם מהנדס העיר.</p> <p>7. חנייה: החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה. החנייה הדרושה תינתן באמצעות תשלום כופר חניה או באמצעות הגבלת שטח יח"ד ל-45 מ"ר, וזאת בהתאם לתקן החניה הקובע פטור לדירות קטנות במרכז העיר.</p> <p>8. חזית מסחרית ושילוט עסקים בבנין: על החזית המסחרית של קומת הקרקע יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p> <p>9. סטייה ניכרת:</p> <p>א. גובה המבנה ומספר הקומות כמפורט בנספח הבינוי יהיה מחייב וכל חריגה ממנו תהיה סטייה ניכרת על פי תקנות חוק התכנון והבנייה - סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב - 2002).</p> <p>ב. מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 18 וכל תוספת יח"ד תהיה סטייה ניכרת על פי תקנות חוק התכנון והבנייה - סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב - 2002).</p> <p>ג. רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין לטובת בעלי הזכויות בבנין בן הילל 13. הוראה</p>	

<p>זו הינה מחייבת כאמור בסעיף 4.1.2 ב' 5, וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת על פי תקנות חוק התכנון והבנייה – סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב – 2002).</p>	
<p>ב. תנאים להיתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין ובכלל זה עיצוב המרפסות והחומרים עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום 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 קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנון כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. באם ישולבו בתי אוכל בחזית המסחרית, תנאי למתן היתר בניה, יהא חו"ד המחלקה הסביבתית לעניין האוורור וכן לעניין השילוט. (ראה גם סעיף 4.1.2 ו') 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין לטובת בעלי הזכויות בבנין בן הילל 13 בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב בצבע ירוק. שטח זה יהיה נגיש ופתוח בכל עת לשימושם של בעלי הזכויות בבנין ברח' הילל 13. בשלב תכנון מפורט יתאפשרו שינויים בשטחים אלה הנובעים מתכנון אדריכלי. שינויים בשטחים אילו לא יהוו סטייה ניכרת, ויתואמו עם מהנדס העיר. 	
<p>ד. תוספת בניה על גג בנין משותף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. 	
<p>ה. היטל השבחה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. 	

שם ייעוד: דרך	4.2
שימושים	4.2.1
א. דרך: השטח המסומן בתשריט בצבע חול הינו שטח המיועד לדרך על פי הוראות תכנית 971ב	א.
ב. מדרחוב: השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע שחור על רקע צבע חול הינו שטח המיועד למדרחוב על פי הוראות תכנית 2513א'	ב.
הוראות	4.2.2
א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	א.
ב. באזור המדרחוב יותר מעבר פתוח לרכב בטחון ורכב שרות בשעות מסוימות על פי הוראות תכנית 2513א'	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמירות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית משטח תא השטח (%)	סה"כ שטחי בניה באחוזים	סה"כ שטחי בניה במ"ר	שטח בניה במ"ר		שטח לבנייה		מגור' / מזער' / מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לבנייה לקובעות							מעל לבנייה לקובעות	מתחת לבנייה לקובעות	הקובעות	שרות				עיקרי
כמפורט בתשריט				1	6	122	18	99	718%	1056.2	108.2	0	57.5	890.5	מגורים מסחר ומשרדים	1		
									114%	168.4		0	9.7	158.7				
					1				88%	130.0		0	0	130.0				
																		147

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים).

* מעל גובה זה תותר הגבהת קומה טכנית עבור חדר מכוונות שלא יעלה על +26.25 מ'

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – שנתיים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17.6.10	יצחק הרמן, עו"ד מס' רשיון 32983 דרך מנחם בגין 7, רמת גן		22459556 513674663	יהודה זיסר פסגת הארמון	מגיש התוכנית
17.6.10	יצחק הרמן, עו"ד מס' רשיון 32983 דרך מנחם בגין 7, רמת גן	ירושלים	22459556 513674663	יהודה זיסר פסגת הארמון	בעלי עניין בקרקע
		הממונה על נכסי העירייה מאשר: התוכנית על התכנית היא ככלי שטחים או זכויות בשטחים בתחום (בלבד) מחלקת נכסים 24/6/10 תאריך			
			05140844	רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ - אדרי' מנדי רוזנפלד	עורך התכנית