

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 12671

שם תוכנית: תוספת בנינו לבניין משרדים ומסחר קיים- דרך חברון 98, ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים                  אישור תכנית מס' <u>12671</u>                  חועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית,                  בישיבת מנה' <u>10.10.09</u> ביום <u>10.10.09</u>                  יו"ר חועדה <u>ד. סלומי</u> מינהל תכנון</p>	<p>דלית זילבר                  מתכננת מחוז י-ם                  משרד הפנים</p>
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

הפרויקט ממוקם ב"צומת הבנקים", בשכונת בקעה בין הרחובות דרך בית לחם לדרך חברון. תוכנית זו נועדה להגדיל את השטח העיקרי בבניין מסחרי קיים על ידי הוספת שתי קומות משרדים והרחבת קומה קיימת. כחלק מהשינויים בבניין מתוכנן שינוי במערך הכניסה והתנועה הרגלית לבניין, כגון הוספת מעלית ושינוי מיקום הכניסה. התוכנית משנה את קו הבניין, ואת יעוד השטח ממסחרי מיוחד למסחר ומשרדים.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

תוספת בינוי לבניין משרדים ומסחר קיים – דרך  
חברון 98, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

12671

מספר התוכנית

**1.2 שטח התוכנית**

שלב

**1.3 מהדורות**

- מילוי תנאים להפקדה

1 מספר מהדורה בשלב

17.02.2009 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

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 לפי סעיף<sup>(2)</sup> בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות.

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.  
עמוד 3 מתוך 18

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X  
קואורדינטה Y

X=220950  
Y=629065

**1.5.2 תיאור מקום**

הפרויקט ממוקם בצומת המכונה "צומת הבנקים" (כיכר יצחק לוי), בין הרחובות דרך חברון, רח' רבקה ודרך בית לחם.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית  
התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

ישוב

ירושלים

שכונה

בקעה

רחוב

דרך חברון

מספר בית

98

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30001	• מוסדר	• חלק מהגוש	74	

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 בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

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	16.7.59 י סיוון התשיט
3585	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3585 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3585 ממשיכות לחול.	י.פ. 3330	08.05.86 כט ניסן התשמו

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' בעז ביטמן	23.12.08	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	• מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' בעז ביטמן	23.12.08	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' בעז ביטמן	23.12.08	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב חלקית **	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

**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 החוראות על התשריטים.**

**\*\* מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למועט הנושאים הנאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.**

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
				רשות מקומית ב.ג. יועצים ומשקיעים בע"מ	51-065564-0 ח.פ.	פנקס 64 ת"א	03-5441134		03-6021447		
				עורר כדורי חברת לבנין ולהשקעות בע"מ	51-119928-3 ח.פ.	שמגר 4 ירושלים	02-5380821		02-5381061		

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי									

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשות האגיד/שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			ב.ג. יועצים ומשקיעים בע"מ	51-065564-0 ח.פ.	פנקס 64 ת"א	03-5441134		03-6021447	
בעלים			עורר כדורי חברת לבנין ולהשקעות בע"מ	51-119928-3 ח.פ.	שמגר 4 ירושלים	02-5380821		02-5381061	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	בעז ביטמן	56522535	38570	ביטמן בן-צור אד"ר		קניון קריית ענבים 67 ת.ד.	02-5700188	052-6344440	02-5700181	boaz@bitman-bentzur.co.il
מודד	ראובן אלסטר	2408938	502	מלמד-ראובן אלסטר מדינות		כנפי נשרים 68, ירושלים	02-6522294	-	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

**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**

הוספה של 2 קומות משרדים לבניין קיים והרחבת קומה קיימת

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד ממסחרי מיוחד למסחר ומשרדים.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה.
- 2.2.3 קביעת קו בניין.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 5122.69 מ"ר (מתוכם 2757.33 מ"ר שטחים עיקריים ו- 2365.36 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 הגדלת מספר קומות מ- 2 קומות מעל מפלס +0.00, ל- 5 קומות מעל מפלס +0.00 (4 קומות משרדים וקומה טכנית אחת).
- 2.2.6 קביעת השימושים בשטח למסחר ומשרדים.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת בינוי למדרגות חירום היצוניות פתוחות.
- 2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה כשטח.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין, מבנה, מדרגות וגדרות להריסה (כפי שמופיע בתוכנית בינוי – נספח מס' 1).



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 1.633 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* עפ"י תב"ע 3585		2757.33 מ"ר	1263.33 מ"ר	1494.00 מ"ר		אזור מסחרי ומשרדים

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר ומשרדים	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**

שם ייעוד: מסחר ומשרדים	4.1
שימושים	4.1.1
א. מסחר	
ב. משרדים	
הוראות	4.1.2
א. הוראות בינוי	<p>א. תותרנה תוספות בנייה בקומות 1- (מפלס -3.36), קומת כניסה (מפלס +0.00) וקומה ראשונה (מפלס +769.37), לשם הרחבת שטח המשרדים והמסחר הקיימים בהן, ליצור כניסה חדשה לבניין בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ב. הוספת מעליות בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ג. תותר תוספת 3 קומות מעל הבניין הקיים (עפ"י תב"ע 3585), לשם הרחבת שטח המשרדים הקיים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ד. תותר בניה של גרם מדרגות חיצוני פתוח.</p>
ב. קו בניין	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט.
ג. גגות	כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת

		הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
ד.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת וכן בחומרים קלים (זכוכית ומתכת).
ה.	חדר טרנספורמציה	חדר הטרנספורמציה יישאר במיקומו הנוכחי, ויותאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. חדר הטרנספורמציה יסומן בבקשה להיתר בניה.
ו.	תנאים למתן היתר בניה	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תיאום חזיתות עם מהנדס העיר טרם היתר בניה תוך יצירת איזון בין חדש לישן בעיצוב החזיתות.</p> <p>ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי 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 התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ה. יודגש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד כלל במסגרת תכנית זו, וכי כל הגדלה או יצירת יח"ד כזו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ז.	חניה	<p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>ב. תקן החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תוכנית מפורט של החניון התת-קרקעי הקיים, לרבות תוכנית הרמפה, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו והחניות</p>

<p>העיליות (כולל חניות תפעוליות), לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף תושיה לחניה המוצעת ולכניסות לחניה.</p> <p>ה. לא תותר כניסת/יציאת כלי רכב מחניון הבניין לכיוון דרך חברון.</p>		
<p>חלק מהמבנה והמדרגות (כפי שמסומן בצהוב בנספח הבינוי-נספח מס' 1), והגדרות, המסומנים בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם.</p>	מבנה גדרות ומדרגות להריסה	ח.
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב, תותר סטיה של פלוס /מינוס 1 מטר כל סטיה מעבר לזו תחשב לסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום בשטח שבין גבול המגרש לבין הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>ג. שטחי הבנייה המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב לסטיה ניכרת.</p> <p>ד. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב, מס' קומות גדול יותר יחשב כסטיה ניכרת.</p>	סטיה ניכרת	ט.
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	היטל השבחה	י.
<p>יותר לרתום כבלי חשמל לבנין לצורך הרכבת הקלה.</p>	רכבת קלה	יא.
<p>הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.</p>	שלבי ביצוע	יב.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הארץ (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' הא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל							שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות			
			2	***	**	-	-	45	314	5122.69	1727.76	373.26	637.60	2384.07	1633	001	משרדים ומסחר
				4	17.20												
					ר"ט												
					בנספח 1												

הערות לטבלה:

\* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\*\* כולל מתקנים טכניים.

\*\*\* לא כולל מתקנים טכניים.

**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<b>ב. י.</b>	ב.י. יועצים ומשקיעים בע"מ	ח.פ. 51-065564-0		מגיש התוכנית
	<b>נוה כו</b>	נוה כדורי חברה לבנין ולהשקעות בע"מ	ח.פ. 51-119928-3		
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<b>ב. י.</b>	ב.י. יועצים ומשקיעים בע"מ	ח.פ. 51-065564-0		בעלי עניין בקרקע
	<b>נוה כדורי</b>	נוה כדורי חברה לבנין ולהשקעות בע"מ	ח.פ. 51-119928-3		
11.11.09	<b>ביטמן - בן צור</b>	ביטמן בן-צור אדריכלים	56522535	בעז ביטמן	עורך התכנית