

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית 4.06.2015 נדב קבל ת"ק מס'</p>	<p><b>הוראות התכנית</b></p>
	<p>תכנית מס' 101-0052555</p>
	<p>תוספת 3 קומות לבניין קיים ברח' הלל 7 מרכז העיר, ירושלים</p>

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה  
לאשר את התכנית

תכנית זו נקבעה טענה אישור השר  
 התכנית נקבעה טענה אישור השר

*[Signature]*  
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## דברי הסבר לתכנית

תוספת 3 קומות חדשות על בניין קיים בן 4 קומות לצורך בניית יח"ד חדשות במרכז העיר .  
התב"ע החלה באזור הינה תכנית מתאר 62, ע"פ המדיניות החלה באזור של תכנית דלתון הגובה האבסולוטי 824.00 מלבד המעלית שגובהה מגיע ל-824.60 כמ"כ קיימות כ-10 יח"ד, ותכנית זו מציעה תוספת של 6 יח"ד נוספות, וכן 11 יחידות למסחרו משרדיסו מרפאות.  
וכן הרחבת הדירות הקיימות לטובת ממ"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת 3 קומות לבניין קיים ברח' הלל 7 מרכז העיר, ירושלים
		מספר התכנית	101-0052555
1.2	שטח התכנית		0.415 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220589 קואורדינאטה X

632004 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הלל 7 מרכז העיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הלל	7	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	לא מוסדר	חלק	196	

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

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליהס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שבתכנית 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 / א הוראות תכנית 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גייקומו די פורטו				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			גייקומו די פורטו			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
הוראות בינוי	מנחה	1: 100	1	21/08/2014	רוזנבלום צביקה		21/08/2014	*מנחה למעט גובה, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי בנין שהינם מחייבים.	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 200		28/08/2013	צביקה רוזנבלום		28/08/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/05/2012	מיכאל שוורץ		29/08/2013		לא

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
	פרטי			שמואל סמדגיה שראל אחזקות בע"מ	מבשרת ציון	שד החושן	8	02-6249366	02-6259912	eli@vs-law.net

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חיים ניימן			ירושלים	שמואל הנגיד	27	02-6249366	02-6259912	eli@vs-law.net
בעלים	יצחק ניימן			ירושלים	שמואל הנגיד	27	02-6249366	02-6259912	eli@vs-law.net
בעלים	מרים ניימן			ירושלים	שמואל הנגיד	27	02-6249366	02-6259912	eli@vs-law.net
בעלים	עלמה ניימן			ירושלים	שמואל הנגיד	27	02-6249366	02-6259912	eli@vs-law.net

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ניימן חיים ת"ז: 124138

ניימן עלמה ת"ז: 0703927

עו"ד ואזנה אלי מיופה כוחם של הדיירים וחותם בשם

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גייקומו די פורטו	86516		ירושלים	אגריפס	8	02-6222790	02-6222832	rozenblum4@gmail.com

תכנית מס': 101-0052555 - שם התכנית: תוספת 3 קומות לבניין קיים ברח' הלל 7 מרכז העיר, ירושלים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	צביקה רוזנבלום	19218		ירושלים	אגריפס	8	02-6222790	02-6222832	rozenblum2@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	054-4289409	02-6483683	bottimedidot@013net.net



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת 3 קומות על בנין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מסחר כמוגדר בתוכנית מתאר 62 לאזור מעורב מגורים מיוחד ומסחר
- 2.2.2 שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים
- 2.2.3 קביעת שטחי בניה בהיקף של 1545.6 מ"ר מהם 1184.19 מ"ר שטחים עיקריים ו-361.41 מ"ר שטחי שרות.
- 2.2.4 קביעת מס' יחידות הדיור על 16 יח"ד.
- 2.2.5 קביעת מס' היחידות למסחר/משרדים/מרפאות על 11 יחידות.
- 2.2.6 העלאת מס' הקומות מ 4 ל-7
- 2.2.7 קביעת השימושים המותרים בבנין
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית
- 2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.415	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	10	+6
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+611.28
מסחר (מ"ר)	מ"ר	761.73	-188.82
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
		16	
		611.28	
		572.91	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דיור מיוחד ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד ומסחר	1
קו בנין עילי	דיור מיוחד ומסחר	1

#### 3.2 טבלת שטחים

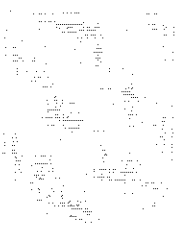
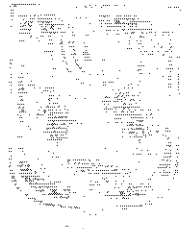
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	415	100
סה"כ	415	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומסחר	415.27	100
סה"כ	415.27	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דיור מיוחד ומסחר</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> בנין בשימוש מעורב - למסחרו משרדים מגורים מרפאות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, מיקום יחידות הדיור בבנין אינו מחייב.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. גודל כל יחיד לא יעלה על 45 מ"ר ליחידה כולל ממ"ד, חריגה מגודל זה תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. תותר הרחבת יחידות קיימות בקומות קרקע, א', ב', ג' תוך תוספת שטחי שרות.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי(נספח מס' 1) הנו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בניין מירביים, מבנים להריסה.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים לתוספת הבניה כאמור יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיתול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p> <p>חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של האזור.</p>
ג	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ד	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין ועיצוב החזיתות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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, וכל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל(למעט קו מתח עליון) תקשורת</p>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>דיור מיוחד ומסחר</b></p> <p>(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביב ומים ראשיים וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשויות.</p> <p>4. אישור אגף תברואה להיתר בניה. תאום עם מחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. הג"א-תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגין בשטח.</p> <p>6. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש וכן ניקוי האבן.</p> <p>7. צירוף חישובים סטטיים מתאימים אשר יוודאו את יכולת העמידה של המבנה הסמוך בפני זעזועים הנגרמים במשך ביצוע התכנית.</p> <p>8. אישור מחלקת נגישות בדבר שמירת מעבר הגישה והתאמתו לקבוע בתקנות הנגישות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הצגת חוות דעת מפורטת לגבי האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים ובטיחותיים. חוות הדעת תועבר למחלקה לאיכות הסביבה ומסקנותיה יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת איש קשר מטעם היזם לקבלה ולטיפול בתלונות התושבים.</p>
<p>ו</p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. 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:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
<p>ז</p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם, חפירה ו/או שינוי ו/או עבודות פיתוח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
<p>ח</p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>

דיור מיוחד ומסחר	4.1



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	
(6)	(5)	(5)	(4)	(3) 7	(2) 23.05	16	(1) 52	372	1545.6	33.6	0	327.81	1184.19	415	דזור מיוחד ומסחר

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

מקלט. מרחב מוגן (%)	יעוד
228	דיר מיוחד ומסחר

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

**הערה ברמת הטבלה:**

(\*) עפ"י המצוין בתשריט

(\*\*) גובה מבנה- 23.05 לפי המצוין בנספח הבינוי, מעל גובה זה יותר מעקה תיקני בבניה קלה ללא שורות אבן בגובה 1.30 מ'

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) קומה: קומת כניסה.
- (2) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: הערך מתייחס לבניה באבן, תותר תוספת של מעקה תקני בגובה 1.30 מ"ר בבניה קלה ללא שורות אבן..
- (3) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (4) ע"פ המסומן בתשריט.
- (5) ע"פ המסומן בתשריט.
- (6) ע"פ המסומן בתשריט

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה



8. חתימות

שמואל סמדג'יה תאריך: 14.12.13 חתימה: 90809		סוג:	שם:	מגיש התכנית
שמואל סמדג'יה תאריך: 14.12.13 חתימה: 90809		סוג:	שם ומספר תאגיד:	שמואל סמדג'יה שראל אחזקות בע"מ 514211382
אלן זואנה עו"ד תאריך: 27.12.13 חתימה: 13059		סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
אלן זואנה עו"ד תאריך: 27.12.13 חתימה: 13059		סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
אלן זואנה עו"ד תאריך: 27.12.13 חתימה: 13059		סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
אלן זואנה עו"ד תאריך: 27.12.13 חתימה: 13059		סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
אלן זואנה עו"ד תאריך: 27.12.13 חתימה: 13059		סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
אלן זואנה עו"ד תאריך: 27.12.13 חתימה: 13059		סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
קומנד: מונטו תאריך: 14.12.13 חתימה: 86518		סוג:	שם:	עורך התכנית
קומנד: מונטו תאריך: 14.12.13 חתימה: 86518		סוג:	שם ומספר תאגיד:	ג'יקומו די פורטו