

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

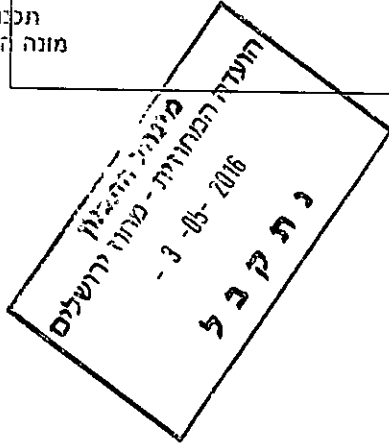
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0182618

הרחבת בניין למסחר ומשרדים בפינת שדרות הרצל ורחוב תרצה ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16.04.17 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דברי הסבר לתכנית

1. התוכנית ממוקמת בשדרות הרצל מס' 122 פינת רח' תרצה - בשכונת יפה נוף, ירושלים.
2. בשטח התוכנית קיים בניין בן 3 קומות.
3. התוכנית מציעה: שינוי יעוד החלקה מ"אזור מסחרי מיוחד" ל-"מסחר ומשרדים", הרחבת הקומה העליונה ותוספת של 2 קומות למשרדים.
(בקרב מקום - יד שרה - אושרה תוכנית 4549 א' המאפשרת דרוג של 5 עד 8 קומות).
מעמדו של מגיש התוכנית:
מגיש התוכנית הוא בעל הזכויות היחיד בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

הרחבת בניין למסחר ומשרדים בפינת שדרות הרצל ורחוב
תרצה ירושלים

101-0182618

0.741 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 217650
 קואורדינאטה Y 631675



תכנון זמין
 מונה הדפסה 19

1.5.2 תיאור מקום התוכנית ממוקמת בשכונת יפה נוף בצומת הרחובות שדרות הרצל ורחוב תרצה. בשטח התוכנית קיים מרכז מסחרי הפונה לשדרות הרצל.

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	שד הרצל	122	

יפה נוף

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
 מונה הדפסה 19

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30161	מוסדר	חלק	238	

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



תכנון זמין
 מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/1336 ✓	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית ג/1336	5777	1995	20/02/2008
5022 ✓	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5022. הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
ב/5166 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/5166. הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				משה זיידמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	06/04/2014	משה זיידמן	11/03/2015	מחייב לענין קווי בנין, גובה ומספר הקומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 100		26/01/2014	משה זיידמן	07/01/2015		לא



מחוז ירושלים
מזכה בדפוסה 19

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



מחוז ירושלים
מזכה בדפוסה 19

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
בעלים	פרטי	חברת "סמדר דלק בע"מ"		חברת "סמדר דלק בע"מ"	ירושלים	(1)		02-6438151	02-6438151	ophir44@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם החברה: אופיר הוכמן, כתובת: שדרות הרצל 122.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת "סמדר דלק בע"מ"	ירושלים	שד הרצל		02-6438151	02-6438151	ophir44@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חברת "סמדר דלק בע"מ"		"סמדר דלק בע"מ"	ירושלים	(1)		02-6438151	02-6438151	ophir44@gmail.com

(1) כתובת: שדרות הרצל 122.

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	משה זיידמן		מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח		02-5635819		Mzaidman1 @012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	(1)	68	02-6522294	02-6522294	meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת: כנפי נשרים 68.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

שינוי יעוד חלקה, הרחבת קומת מסחר קיימת ותוספת 2 קומות למשרדים בפינת שדרות הרצל ורחוב תרצה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מ"אזור מסחרי מיוחד" ל"מסחר ומשרדים".
2. קביעת בנוי להרחבת קומת מסחר עליונה קיימת.
3. קביעת בנוי לתוספת שתי קומות מעל בניין קיים.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-2605 מ"ר.
5. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות מעל מרתף ל-5 קומות מעל מרתף.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
7. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת קווי בניין לבניה כהתאם לנספח הבנוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.741

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	862		+83.14	778.86	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	552		+552		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	238
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מסחר ומשרדים
	תאי שטח כפופים
	238

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	741	100
סה"כ	741	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	739.82	100
סה"כ	739.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	מסחר ומשרדים
4.1.2	הוראות
א	<p>אנטנות</p> <p>1. על מנת למנוע כיעור ובלטיה של האנטנות החוצה, האנטנות שימוקמו מחדש בגג המוצע תהיינה מונות מותקנות ומוטמעות אדריכלית במעקה הגג שיהיה עשוי אבן או כל חומר קשיח ואטום אחר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה של האנטנות יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>יתאפשר פטור מחניות על פי התקן עקב המצאות הבניין על ציר הרק"ל.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה 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 אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו ויפנוו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. הגובה המירבי של הבניין כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. שימוש במגרש יוגבל למסחר ומשרדים בלבד בהתאם לתמ"א 4/18. מגורים, מלונאות ושימושים דומים וכן שימוש ציבורי, סטיה מהוראה זו, תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. הוראות שיפוץ החזיתות והסתרת המערכות כמצויין בסעיפים 4.1.2 (א) ו 4.1.1 (ו) הינה מחייבת, סטיה מהוראה זו, תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות - אסורה.</p> <p>השילוט בבניין יעשה על פי חוק עזר לירושלים שילוט התשי"מ 1980.</p> <p>2. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ואו סילוקה וניקוי מעטפת הבניין.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>

4.1	מסחר ומשרדים
	<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קיר תומכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותוכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התוכנית.</p> <p>4. אישור הנ"א למרחבים מוגנים על פי התקן.</p> <p>5. עיצוב החזיתות ושיפוץן ייעשה בתיאום עם אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מראש של אמצעי הסתרת מערכות עם המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת איכות הסביבה בדבר מניעת מפגעים בעת הבניה.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הנו ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר רגלי בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מבצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. בשטח הקולונדה יותר מעבר חופשי לציבור ותרשם בה זיקת הנאה לציבור ע"י בעל הזכויות במגרש וזאת כתנאי להיתר בניה.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4.1	מסחר ומשרדים
יא	<p>מסחר</p> <p>1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומה עליונה ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הכניסה.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התשי"מ 1980.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי, לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון תצץ או חלוקים).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת									
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות			
קדמי תכנון זמין מונה תדפסה 19	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	17.9 (3)	73	351 (2)	2605	107	1084	1414 (1)	741	238	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם 862 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ו-552 מ"ר שטחים עיקריים למשרדים.

(2) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי תניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 337%.

(3) $806.4 = 17.9$ גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות, חדר יציאה לגג, הסתרות למתקנים טכניים ומעקה בגובה תקני, בהתאם לנספח הבינוי.

(4) עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	חברת "סמדר דלק בע"מ"	סוג:		תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חברת "סמדר דלק בע"מ" 46211			חתימה: סמדר זלק (1965) בע"מ ח.פ. 510462112
יזם	שם:		סוג:		תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חברת "סמדר דלק בע"מ" 46211			חתימה: סמדר זלק (1965) בע"מ ח.פ. 510462112
בעל עניין בקרקע	שם:	חברת "סמדר דלק בע"מ"	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	"סמדר דלק בע"מ" 46211			חתימה: סמדר זלק (1965) בע"מ ח.פ. 510462112
עורך התכנית	שם:	משה זיידמן	סוג:	עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מ.זיידמן אדריכלים			חתימה: מ. זיידמן אדריכל מ.ה. 39943



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19