

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0331140

תוספת יח"ד והרחבות ברח' מאה שערים 36 שכונת בית ישראל, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש בו קיימים שני בניינים אשר מתחברים באמצעות מערכת מדרגות משותפת בחצר פנימית. בתכנית זו מוצע 2 קומות על גג קיים ל-2 יח"ד חדשות קומה שלישית ורביעית וגג רעפים ללא שימוש, בבניין הפונה לרח' עין יעקב (בנין מס' 1)

וכן מוצע בבניין הפונה לרח' מאה שערים (בניין 2) תוספת קומה ובסה"כ 4 קומות וגג רעפים בשימוש. עפ"י מדיניות לשכת התכנון.

בנוסף, התכנית מסדירה הכשרת קומה קיימת בעבור מחסנים לטובת דיירי בניין 1 במפלס 2.50-.

מגיש הבקשה הינו בעלי עניין בקרקע מצו"ב נסח טאבו והסכם מכר.

בשטח התכנית חלה תכנית מס' במ/4383.

המבנים בחלקה מאושרים ע"י היתר בניה מס' 84/271.1.

במסגרת תכנית זו מוסדרות חריגות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד והרחבות ברח' מאה שערים 36 שכונת בית ישראל, ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0331140 מספר התכנית

0.133 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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
קואורדינאטה X	221200
קואורדינאטה Y	632715

### 1.5.2 תיאור מקום

החלקה נמצאת בין שני רחובות-מחזית צפונית-רח' מאה שערים.  
חזית דרומית-רח' עין יעקב

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מאה שערים	36	

שכונה מאה שערים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30063	לא מוסדר	חלק	68	236
30086	לא מוסדר	חלק		25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

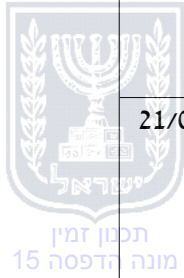
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
30/10/1994	509	4257	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/4383 בתחומה.	החלפה	במ/4383



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בנין, גובה, מס' יח"ד, מספר קומות ונושא השימור. - חתום להפקדה	29/11/2016	מירי שמואלי	29/11/2016	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	חתום להפקדה	01/03/2016	מיכאל שוורץ	01/03/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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 דייטש			ירושלים	(1)	21	02-5389653	02-5862404	Shmoeli2@ neto.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות ייפוי כח, כתובת: דירה 9.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	שמואל דייטש			ירושלים	(1)	21	02-5389653	02-5862404	Shmoeli2@neto.net. il

(1) כתובת: דירה 9.

**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	אילן אפרת	08176		ירושלים	הרב פטאל	7	02-6734030	02-5862404	Shmoeli2@n eto.net.il
	עורך ראשי	מירי שמואלי		פרטי	ירושלים	הרב פטאל	7	02-5714288	02-5862404	Shmoeli2@n eto.net.il
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	12	02-6413002	02-5862404	bottimadidot @gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 יח"ד, הרחבת דיור ותוספת קומת מחסנים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מסחרי לאזור מסחה ומגורים
- הגדלת מס' הקומות במבנה הפונה לרח' עין יעקב(בניין 1) והכשרה קומת מרתף בעבור מחסנים.
- התרת בינוי בבניין 2 הפונה למאה שערים, עד ל-4 קומות עם גג רעפים בשימוש.
- תוספת יח"ד חדשות.
- קביעת קווי בניה לתוספת הבניה כאמור.
- קביעת תוספת שטחי בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
- הנחיות בגין הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.133
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+2	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	396		+185	211	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

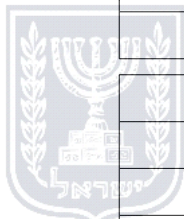
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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
דרך מאושרת	300, 100
מגורים ומסחר	200



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	200
חזית מסחרית	דרך מאושרת	300, 100
קו בנין עילי	דרך מאושרת	300, 100
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	200

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13.34	9.03
מסחרי	134.39	90.97
סה"כ	147.73	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### מצב מוצע

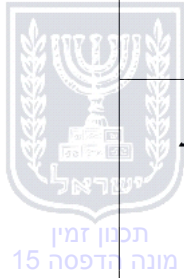
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13.34	9.03
מגורים ומסחר	134.39	90.97
סה"כ	147.73	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים מסחר ושטחי שרות לאחסנה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> <p>תותר תוספת 2 קומות עם גג רעפים לא בשימוש עבור 2 יח"ד חדשות בבנין מס' 1 וכן תוספת קומה עבור הרחבת יח"ד בבנין 2, כמו כן, תותר הסבת קומת מרתף בעבור מחסנים בבנין 1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב, יותר שימוש מסחרי גם בקומת מרתף עליונה ובתנאי שתישמר זיקה בינה ובין קומת כניסה.</p> <p>- סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יהיה תואם לקומה האחרונה עליה מקימים את התוספת ובאישור מחלקת שימור ועיריית ירושלים.</p> <p>- חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b> <p>החניה תהא על פי התקן התקף.</p>
<b>ג</b>	<b>שימור</b> <p>הבניין המסומן בתשריט באמצעות סימבול לשימור, הוא מבנה לשימור ולא תותר הריסתו. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו, בפרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. בהתאם למסומן בנספח בינוי.</p>
<b>ד</b>	<b>הריסות ופינויים</b> <p>המסומן בתשריט ובנספח הבינוי נספח מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה לבעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
<b>ה</b>	<b>סטיה ניכרת</b> <p>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. - קוי 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>גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>מספר הקומות המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת</p>

מגורים ומסחר	4.2
<p>בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>- שלביות הביצוע הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה .</p> <p>- נספח הבינוי כולל חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים מחייבים לנושא השימור וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה .</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים כגון: בטון חשוף, זכוכית וכד'. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן יהיה לשנותו כל עוד תשמר רוח התכנון ויישמרו זכויות הבניה וקווי הבניין כמופיע בטבלת הזכויות, בתשריט ובהוראות הבניה.</p>	ו
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>גגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	ז
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>- תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>- פרוק תוספות בניה מאוחרות ובניה קלה בקומה עליונה.</p> <p>- מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם המחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>- תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p>	ח
<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או 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>- 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>- 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>- 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</p>	ט

מגורים ומסחר	4.2
<p>חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).                      הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים הסטוריים.</p>	
<p><b>מסחר</b>                      על חזית המסחרית המסומנת בתשריט ובנספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p>	י
<p><b>ניהול מי נגר</b>                      השטחים הפנויים במגרש יהיו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	יא



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת (3) 5	(2)	44	6	62	382	512	55		61	(1) 396	134	מגורים ומסחר	200	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	אחורי (4)				
		מגורים ומסחר	200	מגורים ומסחר	מגורים 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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי הקיים בעבור מסחר הינו 12.32 מ"ר מתוך השטח העיקרי המצויין בטבלה.
- (2) בבניין 1 גובה מדלפות הגג +12.99 מעל מפלס 0.00 שהוא 781.74. מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד 14.46 מ"ר מעל מפלס 0.00. בבניין 2 גובה מדלפות הגג +11.72 מעל מפלס 0.00 שהוא 781.74. מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד 14.43 מ"ר מעל מפלס 0.00.
- (3) בבניין 1 - יותרו 4 קומות מגורים וגג רעפים ללא שימוש, מעל קומת מרתף . בבניין 2- יותרו 4 קומות עם גג רעפים בשימוש..
- (4) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין	לא תותר בנייה בשלבים בכל בניין.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית זו 10- שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15