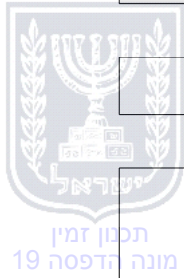


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0362186

הרחבת ותוספת יח"ד ברח' חברת שס 40, מאה שערים, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
29/10/2017

לאשר את התוכנית  
25/02/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' חברת ש"ס מס' 40- בשכונת מאה שערים ירושלים.
  2. במגרש קיים בניין בן 2 קומות. בכל קומה 1 יח"ד. בסה"כ 2 יח"ד.
  3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות לכיוון צפון / תוספת 2 קומות ו 2 יח"ד.
- רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 2" בתכנית מתאר 62.
2. לא נמצא היתר בניה מקורי לבניין.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות לא בנויות
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא בעל הזכויות היחיד/אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
  2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת ותוספת יח"ד ברח' חברת שס 40, מאה שערים,  
ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0362186 מספר התכנית

0.141 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

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



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221220

קואורדינאטה Y 632592

**1.5.2 תיאור מקום** חברת ש"ס 40, מאה שערים, ירושלים**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	חברת ש"ס	40	

מאה שערים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30063	לא מוסדר	חלק	19	

**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 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166ב', הוראות תוכנית 5166ב' תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית מתאר 62 בגבול תוכנית זו.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה לתוכנית מק/5022א, הוראות תוכנית מק/5022א תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה זיידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית		1	16/03/2017	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	16/03/2017	מחייב לעניין: גובה, מסי קומות, קווי בניין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/11/2015	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	04/01/2016		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	בנימין וואלעס			ירושלים	חברת ש"ס	40			

**1.8.2 יזם**

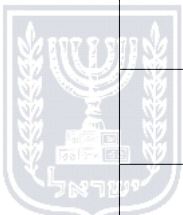
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמעון אייזנר			ירושלים	חברת ש"ס	40			
בעלים		חנה בראון			ירושלים	חברת ש"ס	40			
בעלים		יחיאל יעקב בראון			ירושלים	חברת ש"ס	40			
בעלים		בנימין וואלעס			ירושלים	חברת ש"ס	40			
בעלים		שמעון וואלעס			ירושלים	חברת ש"ס	40			
בעלים		שרה וואלעס			ירושלים	חברת ש"ס	40			
בעלים		יואל פוקס			ירושלים	חברת ש"ס	40			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן עירוני	עורך ראשי	משה זיידמן	39943		ירושלים	הפלמ"ח (1)	52	02-5635819	02-5635819	mzaidman1@ 012.net.il
	עורך ראשי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן		רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto. net.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net

(1) כתובת : כניסה א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



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**

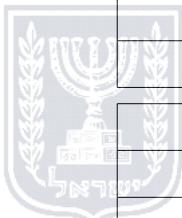
הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד בבניין מגורים קיים ברח' חברת ש"ס מס' 40, שכונת מאה שערים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ד'.
- ב. קביעת קווי בניין.
- ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- ד. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות.
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.
- ח. קביעת הוראות שימור.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד	
1		מגורים ד'	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט	
1	מגורים ד'	בלוק מבנה לשימור	
1	מגורים ד'	קו בנין עילי	
1	מגורים ד'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	140	מגורים 2

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	140	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	139.47	מגורים ד'
100	139.47	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
1. מגורים 2. מסחר בקומת קרקע בלבד בהתאם לסימון "חזית מסחרית"	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>שימור</b>	א
הבנין המסומן בתשריט באמצעות סמל לשימור הוא בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסתו. 2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו, לרבות סוג האבן, פתחים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים, ובהתאם לנספח הבינוי. 3. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. 4. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן, כולל פתחי נגרות מקוריים. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, ייפתחו פתחים שנאטמו. 5. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יהיה תואם לסוג האבן במבנה הקיים. 6. נספח הבינוי מחייב לעניין הנחיות השימור שבו.	
<b>היטל השבחה</b>	ב
א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.	
<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	ג
המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.	
<b>סטיה ניכרת</b>	ד
1. גובה הבנייה המירבי ומספר קומות המירבי כמצוין להלן בטבלה מס' 5 ובנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. 3. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל שינוי ממנו תחשב כסטייה ניכרת.	
<b>פסולת בניין</b>	ה
באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבונם.	

4.1	מגורים ד'
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם כמפורט בתשריט.</p> <p>2. קווי הבניין תחתי הינו עבור סימון וגודל החצר הפנימית, מקומה א' ומעלה.</p> <p>3. קו בניין עילי הינו עבור שטח פתוח לגמרי בחצר הפנימית מקומה א' ומעלה.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. 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'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום 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, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4- תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p> <p>5. אישור תיק התיעוד ו / או השלמתו לאישור מחלקת השימור.</p> <p>6. פירוק תוספות בניה מאוחרות.</p> <p>7. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>8. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני וכן לא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים לפתרון החיזוק המוצע בתכנית.</p>

4.1	מגורים ד'
ט	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. 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>ב. על הבקשה להיתר כאמור מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה עפ"י 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 כפי שנקבע ת"י 413 בהתאם ליעדו החדש של המבנה.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית או לשצ"פ הסמוך.</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 הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(3)	(3)	(3)	(3)	4	(2)	4	100	473	662.9			22	(1) 640.9	140	40	1	מגורים ד' מגורים

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:

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה כולל 141.8 מ"ר למסחר.

(2) גובה המדלפות במבנה הפונה לרח' סלונים הוא 15.17 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 803.57. מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד 17.95 מ' מעל מפלס ה 0.00.

גובה המדלפות במבנה הפונה לרח' חברת ש"ס הוא 10.95 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 788.41. מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד 13.55 מ' מעל מפלס ה 0.00.

(3) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19