

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0510693

תוספת קומות ויח"ד חדשות ברח' הדקל 10, בשכונת מחנה יהודה, לב העיר.



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 :

01/10/2017

לאשר את התוכנית

30/10/2017

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

מדובר בבנין על חלקה 41 בגוש 30073 רח' הדקל 10, בשכונת מקור ברוך, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית מיתאר 62, וייעוד החלקה הוא אזור מסחרי כללי.

- בבנין מאושר היום 4 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מחסנים, סה"כ 16 יח"ד.

- התוכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות לשם תוספת 8 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

לבנין היתר בניה מס' 93/485.0 משנת 1996 שאישר הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש, אחריו יצאו מספר היתרים לתכניות שינויים, בשנת 2016 יצא היתר מס' 93/485.4 שאישר תוספת קומה וחצי והגדלת יח"ד קיימות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה. לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבנין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ויח"ד חדשות ברח' הדקל 10, בשכונת מחנה יהודה, לב העיר.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0510693 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.254 דונם

1.4 סיווג 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
קואורדינאטה X	220050
קואורדינאטה Y	632550

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' הדקל מקביל לרח' אבישר ופניה מרחובות בית יעקב ואליהו מני בשכונת מחנה יהודה.

### 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	הדקל	10	

שכונה מקור ברוך

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30073	מוסדר	חלק	41	97

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 מבטלת תכנית מיתאר 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית 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				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	11/06/2017	אוריה שוחט	12/06/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/03/2017	אוריה שוחט	05/03/2017		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	סיני דיבון			ירושלים	הדקל	10	02-6231496	02-6231339	
	פרטי	משה מרק כהן			ירושלים	הדקל	10	02-6231496	02-6231339	
	פרטי	יום טוב כהנא			ירושלים	הדקל	10	02-6231496	02-6231339	
	פרטי	עופר נווה			ירושלים	הדקל	10	02-6231496	02-6231339	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

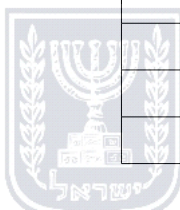
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סיני דיבון			ירושלים	הדקל	10	02-6231496	02-6231339	
בעלים	משה מרק כהן			ירושלים	הדקל	10	02-6231496	02-6231339	
בעלים	יום טוב כהנא			ירושלים	הדקל	10	02-6231496	02-6231339	
בעלים	עופר נווה			ירושלים	הדקל	10	02-6231496	02-6231339	

**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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469		aklain@kavnaki.net
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים		073-7419330		345bait@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

הרחבות יח"ד קיימות ותוספת קומות עבור יח"ד חדשות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מסחר כללי לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי להגדלת מחסנים קיימים, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי להגדלת קומות מסחר קיימות. בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות לשם תוספת 8 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 תוספת 8 יח"ד, סה"כ 24 יח"ד.

2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1480 מ"ר (מתוכם 893.8 מ"ר שטחים עיקריים ו- 586.2 מ"ר שטחי שירות)

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

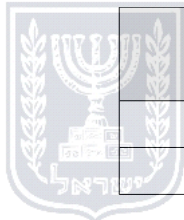


תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.254

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

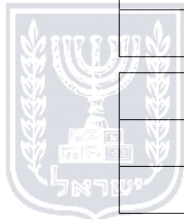
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	24		+8	16	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	893.8		+486.5	407.3	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 5

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1	קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאוסר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9.86	3.74
מסחר	254	96.26
סה"כ	263.86	100

#### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9.86	3.73
מגורים ומסחר	254.2	96.26
סה"כ	264.07	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך מאושרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	<p>דרך</p> <p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>זרכים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל</p>
4.2	<b>מגורים ומסחר</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
4.2.2	<p>מגורים ומסחר</p> <p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>איכות הסביבה</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>
ב	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. קביעת בנין להרחבות קומות קיימות: בקומת מרתף (מפלס -2.72), בקומת קרקע (מפלס +0.00), בקומה ראשונה (מפלס +3.06), בקומה שניה (מפלס +6.12), ובקומה שלישית (מפלס +9.18).</p> <p>בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. קביעת בנין לתוספת 2 קומות חדשות: קומה רביעית (מפלס +12.24), קומה חמישית (מפלס +15.30) הכל בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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>ג. הוראות שלביות הביצוע המפורטות בתכנית זו הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. גודל יח"ד הוא עד 45 מ"ר. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>



מגורים ומסחר	4.2
<p><b>קולטי שמש על הגג</b>                      בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	ה
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                      א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                      ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.                      ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.                      ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר לעניין חזיתות הבניין.                      ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.</p>	ו
<p><b>ניהול מי נגר</b>                      ייותרו לפחות 5% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>	ז



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

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(2)	(3)	(4)		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל כללי			
(2)	(2)	(2)	1	6	18.36	24	71	582	1480	173.47	88.31	412.73	805.49	254	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	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) גובה מעקה תקני - 19.46 מטר = 828.83

יציאה מצומצמת על הגג - 21.42 מטר = 830.79.

(2) בהתאם לנספח בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 6. הוראות נוספות

6.1

### חיזוק מבנים, תמ"א / 38

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 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 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: 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. 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). 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.

6.2

### היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנה מיום אישורה.