

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0457408

תוספת יח"ד חדשות וקומות, מאה שערים 72, 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 :

18/03/2018

לאשר את התוכנית

09/05/2018

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

מטרת התוכנית היא תוספת 2 יח"ד ו-2 קומות חדשות בחלקה 88 ותוספת 2 יח"ד ו-2 קומות חדשות עם שימוש בחלל גג הרעפים למגורים בחלקה 231

למבנה אין היתר בניה, מבנה ישן.  
התוכנית יוצרת מבנה אחיד התואם את אופי הסביבה.



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 חדשות וקומות, מאה שערים 72, ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0457408

שטח התכנית 1.2  
0.160 דונם

סיווג התכנית 1.4  
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

221275 קואורדינאטה X

632650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מאה שערים 72

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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	88, 231	236, 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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 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**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין הוראות השימור	30/11/2017	עמוס גדרון	30/11/2017	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		09/02/2017	ראובן אלסטר	09/02/2017	1	1: 250	מחייב	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	הקדש		תלמוד תורה וישיבת חיי עולם ובית התבשיל	ירושלים	מאה שערים	72	02-0000000	02-6456698	

**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	הקדש	הקדש		כהן שמואל דוד	ירושלים	מאה שערים	72	02-0000000	02-6456698	
בעלים		הקדש		תלמוד תורה וישיבת חיי עולם ובית התבשיל	ירושלים	מאה שערים	72	02-0000000	02-6456698	

**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	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-0000000	02-6456698	yeretm@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522296	meimad@meimad-sur.il



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 קומות ויח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי למגורים ומסחר.
2. תוספת קומות.
3. קביעת קווי בנין.
4. הגדלת שטחי בניה למגורים.
5. קביעת שטחי בניה למסחר.
6. הגדלת מספר יחידות הדיור.
7. קביעת שלבי ביצוע.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	4, 3	אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	3
מגורים ומסחר	2, 1	אתר/מתחם לשימור	מגורים ומסחר	2
		בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
		חזית מסחרית	דרך מאושרת	3
		קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

### 3.2 טבלת שטחים



### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
91.73	146.89	אזור מסחרי
8.27	13.25	דרך מאושרת
<b>100</b>	<b>160.14</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.27	13.25	דרך מאושרת
91.72	146.89	מגורים ומסחר
<b>100</b>	<b>160.14</b>	<b>סה"כ</b>



## 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>א</b>	<b>זרכים</b>
	לא תותר בניה בתחום הדרך המאושרת למעט מרפסות זיזיות בהתאם לנספח הבינוי.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים 2. א. מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, בתי אוכל וכדומה. ב. מוסדות פיננסיים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	יותר בינוי עד 4 קומות עם גג רעפים בשימוש באגף הפונה לרח' מאה שערים, ועד 4 קומות עם גג רעפים לא בשימוש באגף הפונה לרח' עין יעקב.
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה ומתייחס לכל חלקה בנפרד.
<b>ג</b>	<b>שימור</b>
	הבנין המסומן בסמל מבנה לשימור הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: א. לא תותר הריסתו. ב. היתר הבניה יתואם מול מחלקת השימור לעת הפקתו. ג. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת יוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, הסרת כבלים ומזגנים, הסרת חיווטים שונים וכדומה. לא יותרו מערכות חיצוניות וצינורות מחוץ למבנה וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. ד. יש לנקות ולשקם את חזיתות המבנים ההיסטוריים, הכל בתיאום מחלקת השימור. ה. תוספות בניה לבנין לשימור תעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. ו. נספח הבינוי מחייב לענין השימור שבו.
<b>ד</b>	<b>היטל השבחה</b>
	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.
<b>ה</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 ולהלן בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יחשב כסטיה ניכרת. ג. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיב ניכרת, למעט הגמישות מכח הוראות התוכנית.

4.2	מגורים ומסחר
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט/נספח הבינוי.                      ב. קו בנין עילי הינו עבור גרם מדרגות פתוח ולא תותר בו כל בניה אחרת.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגנות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                      ב. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"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 ועל 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 עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית תהא הריסת כל המפגעים החזותיים (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכ"ו) מחזיתות הבנין של מגישי הבקשה להיתר.                      ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת התכנון והשימור בעיריית ירושלים לענין המרפסות והחזיתות.</p>
י	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הכניסה.                      2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	4	(2)	(1) 6	100	0	0	107.5	525.7	147	1,2	2,1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)	(3)														

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 שבטבלה זו כוללים את כל השטחים במעטפת הבנין, לרבות חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תתאפשר הגדלה של מספר יחידות הדיור בכפוף לעמידה בתקן חניות..

(2) גובה המדלפות באגף הפונה למאה שערים הוא 14.80 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 783.80 מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום של 17.00 מ' מעל מפלס 0.00

גובה המדלפות באגף הפונה לעין יעקב הוא 14.20 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 783.80 מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום של 16.20 מ' מעל מפלס 0.00

(3) כמפורט בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

בהעדר שטחים לחלחול בשטח התכנית יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.

### 6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15