

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0448753

תוספת קומות ברח' מאה שערים 110, 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:  
10/12/2017

להפקיד את התכנית  
30/08/2018  
תאריך 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 4 יח"ד ו-2 קומות חדשות עם שימוש בחלל גג רעפים למגורים בגוש 30061 חלקה 41 המבנה שוכן בשוליה הדרומיים של שכונת מאה שערים המקום נקרא בתי פרלמן, ונבנה בסוף המאה ה-19. הבית נשמר במצב סביר וללא פגיעה משמעותית במרכיביו המקוריים. למבנה אין היתר בניה, מבנה ישן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ברח' מאה שערים 110, מאה שערים,  
ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0448753 מספר התכנית

0.196 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 לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221350 קואורדינאטה X

632525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח - מאה שערים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
30060	לא מוסדר	חלק	41	84
30061	לא מוסדר	חלק		

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 14



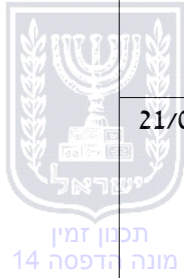
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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 הוראות תכנית 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 קוי בנין, שימור, גובה, מרחב מוגן.	21/08/2018	עמוס גדרון	21/08/2018	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		21/02/2018	ראובן אלסטר	21/02/2018	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



**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	ובית יתומים תלמוד תורה ישיבת חיי עולם		תלמוד תורה ישיבת חיי עולם	ירושלים	מאה שערים	110		02-6456698	

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	052-2347044	02-6456698	yeretm@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522296	
	מתכנן	מירי ירט			ירושלים	שערי צדק	3	052-2347044	02-6456698	

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 לשם הרחבות ותוספת 4 יח"ד חדשות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מסחרי לאזור מגורים ומסחר.
2. קביעת בינוי לתוספת קומות לשם תוספת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימת.
4. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בניין חדשים.
5. תוספת 4 יח"ד, סה"כ 5 יח"ד.
6. הגדלת שטחי הבניה
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1
להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2

### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.94	7.71	דרך מאושרת
96.06	188	מסחרי
<b>100</b>	<b>195.71</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.93	7.71	דרך מאושרת
96.07	188.57	מגורים ומסחר
<b>100</b>	<b>196.28</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך מאושרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>מגורים ומסחר</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מגורים ומסחר
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	א. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט
	ב. קו בניין לקומות הקרקע המצויין בתשריט מיועד לתוספת הבינוי.
	ג. תותר תוספת 2 קומות וגג רעפים.
	ד. קו הבנין העילי מיועד למרפסות.
ב	<b>גגות</b>
	בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ג	<b>חניה</b>
	מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ד	<b>שימור</b>
	הבנין המסומן בסימון של שימור הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:
	לא תותר הריסתו של בנין לשימור.
	1. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות כיחול, סורגים, נגרות, מדרגות, פרטי בנין יחודיים, גדרות ושערים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.
	2. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.
	3. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
	4. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות לא תותר אטימת פתחים מקוריים ויפתחו פתחים שנאטמו.
	5. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
	חזית לשימור:
	1. אין לאפשר הריסת החזית ואין לאפשר דיקוק קירות היסטוריים.
	2. תוספות מאוחרות הסמוכות למבנה ההיסטורי יש לפרק באופן זהיר וידני.



4.2	מגורים ומסחר
	<p>הנחיות לבינוי:</p> <p>1. גמר האבן בתוספת יתואם ויאושר ע"י מחלקת השימור בעיריה</p> <p>2. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים ולתת הגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.</p> <p>היה ויפגע/יהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p> <p>הבניה תבוצע בתיאום ואישור מחלקת השימור.</p>
ה	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>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.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 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. שלביות הבניה תהיה בהינף אחד וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות 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.</p> <p>ב. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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</p>

4.2	מגורים ומסחר
	<p>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 ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. שילוב הוראות השימור למבנה כולל חומרי גמר, שמירה על ריצוף מקורי ופרטים מקוריים.</p> <p>ה. אישור מחלקת השימור לפתרון החיזוק המוצע בתכנית וכן אישור תיק התיעוד ו/או השלמתו.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני וכן לא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.</p> <p>בדיקות חיזוק המבנה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העיריה. יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>א. שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p>
יב	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>שילוט מסחרי יבוצע באופן שאינו מסתיר את הפרטים ההיסטוריים לשימור.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
20.7	0	4 (4)	0	0	4 (3)	19.3 (2)	5 (1)	70	391	0	0	96.6	394.5	188	1	1	מגורים ומסחר	
0	0	0	0	0	4 (5)	19.3 (2)		70	58	0	0	75	85	188	1	1	מסחר 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) 2 יח"ד מתוך 5 יח"ד לא יעלו על 45 מ"ר.
- (2) גובה מדלפות +14.20.
- (3) תותר קומה מובלעת נוספת בחלל גג הרעפים  
גובה מדלפות מתקרת +13.25 לא יעלה על +1.20.
- (4) מתייחס לתוספת הבינוי מקומה א' ומעלה.
- (5) תותר קומה מובלעת נוספת בחלל גג הרעפים גובה מדלפות מתקרת +13.25 לא יעלה על +1.20.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

**6.1 ניהול מי נגר**

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

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14