

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0667931

תוספת יח"ד והרחבות ברח' בן יהודה 29, 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 :
05/05/2019

לאשר את התוכנית
20/05/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/01/2019

להפקיד את התכנית
14/02/2019

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

תאור התכנית והרקע להגשתה מדובר בבניין על חלקה 53 בגוש 30043 רח' בן יהודה 29, בשכונת נחלת אחים, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 5336 אשר אושרה בשנת 2000, וייעוד החלקה הוא אזור מסחרי מיוחד. בבניין קיימות היום 8 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מחסנים, סה"כ 10 יח"ד. התוכנית מציעה פיצול יח"ד קיימות, תוספת מרחבים מוגנים והרחבת יח"ד קיימות,

רקע תכנוני לתכנית לבניין היתר בניה מס' 09/238.1 משנת 2018 שאשר תוכנית שינויים.

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 בבניין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות.

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 תוספת יח"ד והרחבות ברח' בן יהודה 29, ירושלים

101-0667931 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
 0.184 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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|---------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| | קואורדינאטה X | 220423 |
| | קואורדינאטה Y | 631997 |

1.5.2 תיאור מקום רח' בן יהודה 29, סמוך לרח' בצלאל בשכונת נחלת אחים.

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 | בן יהודה | 29 | |

שכונה נחלת אחים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30043 | לא מוסדר | חלק | 53 | 85 |

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 |
| 30/01/2000 | 2429 | 4847 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5336. הוראות תכנית 5336 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5336 |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את 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 | | | אוריה שוחט | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אוריה שוחט | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 11: 13 13/09/2018 | אוריה שוחט | 17/07/2018 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 11: 14 13/09/2018 | אוריה שוחט | 23/08/2018 | 1 | 1: 250 | מנחה | 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 |
|----------------|----------------------|--|---------------|----------|---------|----------|-----|------------|-----|-----------------------|
| | חברה/תאגיד ממשלתי | חברה/תאגיד ממשלתי, אורית מניב נדלן בע"מ אורית מניב נדלן בע"מ | | | ירושלים | בן יהודה | 29 | 02-5003469 | | 345bait@g mail.com |

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 |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|---------|------------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| | עורך ראשי | אוריה שוחט | 101927 | | ירושלים | מענה שימחה | 39 | 073-7419330 | | 345bait@gma il.com |
| | מודד | ראובן אלסטר | 502 | | ירושלים | כנפי נשרים | | 073-7419330 | | 345bait@gma il.com |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 והרחבות,

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ג'. .

2.2.2 קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 תוספת 13 יח"ד, סה"כ 23 יח"ד.

2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1312 מ"ר (מתוכם 735 מ"ר שטחים עיקריים ו- 577 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 9



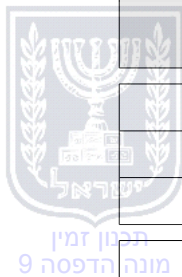
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ג' | 1 |
| דרך מאושרת | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג' | 1 |
| חזית מסחרית | מגורים ג' | 1 |



3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------------|---------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מסחרי מיוחד | 184 | 98 |
| דרך מאושרת | 3.75 | 2 |
| סה"כ | 187.75 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------|---------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 3.75 | 2 |
| מגורים ג' | 183.37 | 98 |
| סה"כ | 187.12 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים מגורים ומסחר |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | איכות הסביבה יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-19.70 |
| ב | סטיה ניכרת א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. הוראות שלביות הביצוע המפורטות בתכנית זו הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. |
| ג | עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. |
| ד | קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. |
| ה | תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקו"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 סולריים), 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. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי למתן היתר בניה. ה. היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. |
| ו | ניהול מי נגר ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

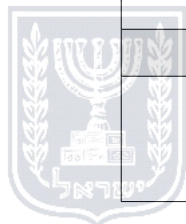


תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

| | |
|--------------|---|
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרך |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | דרכים |
| | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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) | שימוש | יעוד | | | | |
|------------------|---------------|--|-----------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|------------|-------------------------|-------------------|------|-------|------|-----------|-------------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 8 | 29.75 | 23 | 78.3 | 1312 | 71.11 | 4 | 570 | 731 | 184 | מגורים ג' | מגורים ג' |

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) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 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 | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית כ- 15 שנים מיום אישורה.

