

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0341040

לב הגבעה - תוספת 3 קומות, רח' בית הדפוס 11, גבעת שאול



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:
15/07/2019

להפקיד את התכנית
28/11/2019

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

התכנית מציעה תוספת למבנה קיים "לב הגבעה" בשכונת גבעת שאול בירושלים. כיום קיים במגרש מבנה בן 9 קומות, מתוכם 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 מתחת הכניסה. התכנית מציעה השלמת 3 קומות עליונות בחלק האחורי של המבנה ביעוד משרדים כמו שקיים באגף הקדמי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

לב הגבעה- תוספת 3 קומות, רח' בית הדפוס 11, גבעת שאול

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0341040

מספר התכנית

7.412 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	217935
	קואורדינאטה Y	632565



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5.2 תיאור מקום המבנה ממוקם ברחוב בית הדפוס 11, תחום מרחוב בית הדפוס בצפון ומדרך יוסף רייץ בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30261	מוסדר	חלק	135-136	

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

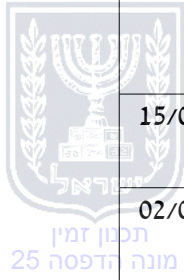
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1346 / א	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1346 א'	3035	1809	15/03/1984
1922	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1922	2328		02/06/1977
4859	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 4859	4418	3586	16/06/1996
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
1346 / ב	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1346/ב	3578	3069	21/08/1988



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי ענבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר.	12: 38 24/06/2018	ראובן אלסטר	23/05/2018			מנחה	תשריט התכנית
לא	נספח מס' 1- בינוי ופיתוח מחייב לענין קווי בנין, גובה, מס' קומות ומיקום השטח הציבורי.	10: 47 24/10/2019	אלי ענבר	23/10/2019		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 44 24/06/2018	אלי ענבר	20/06/2018		1: 250	רקע	טבלת שטחים
לא	נספח תנועה	14: 37 06/11/2019	אלי ענבר	05/11/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה

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	נתי בשם הבעלים מצגר			ירושלים	שמגר	16	02-5377744		natimetzger@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נתי מצגר (ע"י ייפוי כח)			ירושלים	שמגר	16			

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	אלי ענבר	73487		נתניה	מנור אהוד	10	09-8652239		atzmon.mi@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		



מונה הדפסה 25



מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

השלמת 3 קומות עליונות בבנין בן 9 קומות - "לב הגבעה".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת ייעודי הקרקע במבנה למסחר, תעסוקה, מבנים, משרדים.
- ב. קביעת בינוי עבור השלמת 3 קומות עליונות ע"ג מבנה קיים באגף האחורי.
- ג. קביעת הוראות בגין השימושים המותרים.
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ה. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
- ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ז. קביעת הוראות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.
- ח. קביעת הוראות להפרשת שטחים בנויים לצרכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר, תעשייה ומשרדים.	7,412	100
סה"כ	7,412	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	263.47	3.56
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	7,145.05	96.44
סה"כ	7,408.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מסחר תעסוקה משרדים מוסדות ציבור אולם שמחות
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר תוספת בניית 3 קומות נוספות ע"ג מבנה קיים בהתאם למצויין בנספח הבינוי.
ב	חניה א. פיתרון החניה יינתן בקומות החניה הקיימות. ב. מס' מקומות החניה יקבע לפי התקן בעת מתן היתר בניה. ג. כ-70% מכלל מקומות החניה יישמרו כחניות ציבוריות וישמשו את כלל הציבור ללא הצמדות או תכנית מינויים כלשהי.
ג	היטל השבחה א. הוועדה 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 להוראות החוק.
ד	הפקעות לצרכי ציבור א. השטח הציבורי מיועד להפקעה. ב. השטח הציבורי ישמש למסגרת יום למתמודדים עם מוגבלויות פיזיות שונות.
ה	סטיה ניכרת א. סעיף 7.1 "שלביות הביצוע" הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ג. מיקום השטח לצרכי ציבור המסומן בנספח הבינוי מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.
ו	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. יותר שילוב של מתכת וזכוכית. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר בניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת גובה הבניה המירבי, ממגבלת

4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	קווי הבנין ומגבלת שטחי הבניה המירביים.
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה התש"ל - 1970.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>הסדרת החזיתות בהתאם להנחיות אדריכל העיר או מי מטעמו.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. 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 תחום 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. רישום הערה לגבי השטח הציבורי בלשכת רישום המקרקעין. ד. אישור אדריכל העיר או מי מטעמו לטיפול בחזיתות הקיימות והמוצעות בתכנית.</p>
י	<p>עתיקות</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>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יג	<p>מסחר</p> <p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט - התש"מ - 1980.</p>

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>תנאים למתן תעודת גמר נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום כל מגרש, בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתיאום עם אגף שפי"ע.</p>	<p>יד</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
180.27	(3)	(3)	(3)	(3)	5	4	(2) 21.95	547.83	40605.49	16391.36	10756.7	830.78	12375.6 (1)	7412	1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 250+ מ"ר שטח לצרכי ציבור.

(2) 808.93 = 21.95 מ'. מעל לגובה זה יותר להקים מעקה תקני ומבנה יציאה לגג וחדר תכני.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25