

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/11/2021

### הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

08/02/2022

תכנית מס' 101-0941732

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת קומות, יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה בבניין ברח' הלל 7, ירושלים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/04/2022

לאשר את התוכנית

02/05/2022

*[Handwritten signature]*

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 196 בגוש 30049 רח' הלל 7, מרכז העיר, ירושלים. התבי"ע התקפה הינה תכנית 52555 אשר אושרה בשנת 2014, וייעוד החלקה הוא דיור מיוחד ומסחר. בבניין מאושר 7 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מרתף המיועדות למסחר, משרדים ומגורים. התוכנית מציעה שינוי המבנה המאושר, תוספת קומות, יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה והרחבת קומת מחסנים תת קרקעית.

התוכנית מציעה עירוב שימושים איכותי יותר ותוספת יח"ד קטנות, כולל דירות להשכרה, באופן התורם לחיזוק איזור מרכז העיר וליצירת תמהיל פתרונות דיור עירוניים.

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.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממשמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות, יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה בבניין ברח' הלל 7, ירושלים.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
101-0941732

שטח התכנית  
0.449 דונם

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  
 קואורדינאטה X 220575  
 קואורדינאטה Y 631994

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב הלל, פנייה מרחוב קינג ג'ורג' במרכז העיר.

### 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	הלל	7	

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	לא מוסדר	חלק	196	

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 11



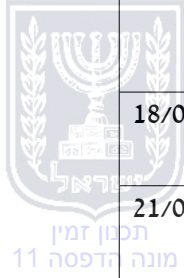
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/06/2015		6494	7060	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 52555	החלפה	101-0052555
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		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 שוהט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוהט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	19/01/2022	אוריה שוהט	11: 49 19/01/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/06/2021	ראובן אלסטר	09: 09 28/06/2021		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			קרתא מגורים נכסים 2020 בע"מ	ירושלים	שד הרצל	94	02-6477077		info@karta- nadlan.co.il

**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 שוהט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		office@ekarc .co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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, יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה ותוספת מחסנים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מדיור מיוחד ומסחר למגורים מסחר ותעסוקה.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לשינויים בבניין קיים, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי להרחבת קומת מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת קומה, בהתאם לנספח הבינוי

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 תוספת 14 יח"ד, סה"כ 30 יח"ד.

2.2.5 הגדלת שטחי הבניה.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד ומסחר	423.69	94.25
דרך מאושרת	25.87	5.76
סה"כ	449.56	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	25.87	5.75
מגורים מסחר ותעסוקה	423.69	94.25
סה"כ	449.55	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך מאושרת</b>
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.2.1	שימושים
	מגורים מסחר ומשרדים ומרפאות, צרכי רווחה וקהילה כגון דירה עבור אוכלוסייה המתמודדת עם מוגבלויות שונות ו/או בעלת צרכים מיוחדים
4.2.2	הוראות
א	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את 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 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.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. תמהיל הדירות בתוכנית יקבע באופן הבא: 30% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר, 30% נוספים מיחידות הדיור יהיו עד 90 מ"ר והיתר יהיו ללא מגבלת גודל.</p> <p>ב.1. בהתאם לחו"ד של מח' מדיניות התכנון יש להפריש שטח ציבורי מבונה בגודל של כ-60 מ"ר עבור צרכי רווחה וקהילה, כגון דירה עבור אוכלוסייה המתמודדת עם מוגבלויות שונות ו/או בעלת צרכים מיוחדים.</p> <p>ב.2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו יירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן.</p> <p>ב.3. לא נרשמו השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית רשאית הועדה המקומית להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. השימושים בקומות קרקע ו-א' ישמשו לחנויות/משרדים/מרפאות כפי הצורך.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי יהיו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. שלבי הביצוע המופרטים בהוראות הינם מחייבים, וכל שינוי מהם יהווה סטייה ניכרת.</p>

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מסורת הבניה של האיזור.</p>
ה	<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>
ו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע.</p>
ז	<p><b>חניה</b></p> <p>התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, 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).</p>



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

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
				30		408	2118	288		630	1200		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
						131	588			173	415		1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
(4)	(4)	(4)	1	8 (3)	26.7 (2)	30	62	540	2706	(1) 288		803	1615	449	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
170		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
170	(4)	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
170		1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי האחסנה יוכלו לשמש גם את המסחר.
- (2)  $827.00 = 26.7$  מעל גובה זה יותר חדר מדרגות לגג העליון כמפורט בנספח הבינוי.
- (3) +קומת יציאה לגג העליון.
- (4) כמפורט בתשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

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.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11