

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/03/2022

תכנית מס' 101-0987537

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

איחוד וחלוקה ותוספות בשכונת מאה שערים, ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 ב-2 מבנים הנמצאים על חלקות 164,165,163 בגוש 30063 רח' חברת תהילים 9-7-5 ובמקביל ברח' נחום איש גמזו 6 בשכונת מאה שערים, ירושלים. התבי"ע התקפה הינה תכנית 4594 אשר אושרה בשנת 1995, וייעוד החלקה הוא מקום למוסד. על החלקות לכיוון רח' נחום איש גמזו שוכן מבנה ציבורי המשמש לשיבה, 3 קומות קיימות מעל מפלס הקרקע וקומה אחת תת קרקעית. על החלקות לכיוון רח' חברת תהילים שוכן מבנה המשמש למגורים, 2 קומות קיימות מעל מפלס הקרקע, סה"כ 9 יח"ד. התוכנית מציעה תוספת 2 קומות לכל מבנה, 8 יח"ד חדשות, תוספת מעלית ותוכנית איחוד וחלוקה מחדש למגרשים.

רקע תכנוני לתכנית לבניין היתר בניה מס' 82/74.2 משנת 1995 שאישר שינויים במוסד עפ"י התב"ע המאושרת.

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 ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ותוספות בשכונת מאה שערים, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

101-0987537

1.2 שטח התכנית

0.522 דונם

1.4 סיווג התכנית

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

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221167
קואורדינאטה Y	632672

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' חברת תהילים, מקביל לרח' נחום איש גמזו בשכונת מאה שערים.

### 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	חברת תהילים	5	
ירושלים	חברת תהילים	9	
ירושלים	חברת תהילים	7	
ירושלים	נחום איש גמזו	6	

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	163-165	

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

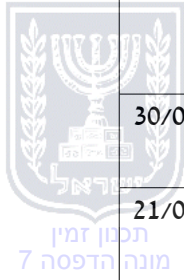
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 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
30/03/1995		2656	4293	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4594.	החלפה	4594
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 35 06/03/2022	אוריה שוהט	06/03/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		08: 02 06/03/2022	ראובן אלסטר	06/03/2022	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		22: 18 08/08/2021	ראובן אלסטר	08/08/2021	1	1: 250	רקע	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	ישעיה אייזנשטיין			ירושלים	חברת תהילים	5	073-7419330		345bait@g mail.com
	פרטי	משה ברורמן			ירושלים	חברת תהילים	5	073-7419330		345bait@g mail.com
	פרטי	שלום קרישבסקי			ירושלים	חברת תהילים	5	073-7419330		345bait@g mail.com
	פרטי	אליעזר רוטמן			ירושלים	חברת תהילים	5	073-7419330		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 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 7

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

איחוד וחלוקה מחדש ותוספת 2 קומות למבנה ציבורי ולמגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: ממוקם למוסד לאזור מגורים ג' ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עבור מבנה ציבור בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות למגורים לשם תוספת יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת מעלית ומרפסות, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

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 עבור איחוד וחלוקה מחדש.

2.2.9 קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	3, 2
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	2
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	3, 2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מקום למוסד	522	100
סה"כ	522	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	207.62	39.81
מגורים ג'	313.97	60.19
סה"כ	521.6	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
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-1970.
ב	חניה
	התוכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.
ג	שימור
	הבניין המסומן בתשריט הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור. 2. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו. 3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 4. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבנין תשופצנה ותשוחזרנה חזיתות הבנין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במהלך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת חיווטים שונים וכן, תשתיות חיצוניות וכדי ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ד	סטיה ניכרת
	א. גובה הבניה המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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. ג. סעיף הוראות השימור הינו מחייב וכל סטייה ממנו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	קולטי שמש על הגג
	בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תנאים בהליך הרישוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

4.1	מגורים ג'
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"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>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. יש להגיש נספח פרטים שיערך ע"י אדריכל שימור לאישור מחלקת שימור כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. אישור מחלקת השימור לפתרון החיזוק שיוצע בבנין כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. יש לקבל חו"ד של פקיד היערות / מחלקת שפ"ע ולהטמיע את החלטותיו בדבר עצים לשימור ובנוגע לנטיעת עצים בוגרים כתנאי למתן היתר בניה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מוסד ציבורי</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<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>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>התוכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו 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. סעיף הוראות השימור הינו מחייב וכל סטייה ממנו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<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 מגרש בקני"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>	ה
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. יש להגיש נספח פרטים שיערך ע"י אדריכל שימור לאישור מחלקת שימור כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. אישור מחלקת השימור לפתרון החיזוק שיוצע בבנין כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. יש לקבל חו"ד של פקיד היערות / מחלקת שפ"ע ולהטמיע את החלטותיו בדבר עצים לשימור ובנוגע לעצים בוגרים כתנאי למתן היתר בניה.</p>	ו



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

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(2)	(3)	(4)		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(3)	(3)	(3)	1	5 (2)	19.6 (1)			233	1284	72	142	88	982		1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)		4 (2)	14.9 (4)	17		237	1236			356	880		3, 2	מגורים	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	(6)	(6)	(6)	17	90	470	2520 (5)	72	142	444	1862	522		>סך הכל<	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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			
	(3)	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
85	(3)	3, 2	מגורים	מגורים ג'
85	(3)		<סך הכל>	מגורים ג'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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)  $805.18 = +19.60$

(2) + קומת גג רעפים.

(3) כמפורט בתשריט.

(4)  $800.23 = +14.90$

(5) שטחי החדרים המחוזקים יחושבו כשטחי שירות וכן, במידה וידרשו עפ"י התקן לתכנון מרחבים מוגנים ניתן יהיה להציעם ולחשבם מעבר לשטחים המותרים.

(6) בהתאם למפורט בשורות של תאי שטח 1 ו-3, 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

בהעדר תכנית פנויה להחדרת מי נגר לא יהיה צורך בהוראות תמ"א 4/ב/34

### 6.2 חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

### 6.3

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	הרחבות ותוספת קומות	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל תא שטח בנפרד. לא תותר בנייה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית כ-15 שנים מיום אישורה.

