

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0934752

תוספת בניה לשם הרחבות, תוספת קומה ותוספת יח"ד, ברח' הבעש"ט 9.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/10/2021

להפקיד את התכנית

08/05/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 30087 חלקה 92 ברחוב הבעש"ט 9 שכונת בית ישראל ירושלים.  
בחלקה קיים מבנה בן 3 קומות המאושר בהיתר מס' 2007/212 עפ"י תכנית 3909 של בית ישראל.

התכנית מציעה הרחבות יח"ד, תוספת קומה ותוספת יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**  
 תוספת בניה לשם הרחבות, תוספת קומה ותוספת יח"ד, ברח' הבעש"ט 9.

מספר התכנית 101-0934752

1.2 שטח התכנית 0.297 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 לי"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	221201
קואורדינאטה Y	633043

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת בית ישראל מצד אחד רח' הבעש"ט מצד מקביל רח' רייכמן.

### 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	הבעש"ט	9	

שכונה בית ישראל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30087	לא מוסדר	חלק	92	

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 16



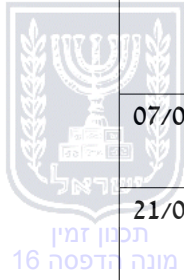
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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
07/01/1990		1379	3732	תכנית זו מחליפה את תכנית 3909	החלפה	3909
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		1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בחלקה זו.	החלפה	מתאר/ 62
30/10/1994		509	4257	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' במ/4383	החלפה	במ/ 4383



**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				יצחק רוזנבלו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק רוזנבלו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100		08/02/2022	יצחק רוזנבלו	12: 25 08/02/2022	מחייב לעניין הריסת עברות הבניה.	לא
חתכים	מנחה	1: 200		25/04/2021	יהודה שורצמן	10: 09 25/04/2021		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		20/01/2022	יצחק רוזנבלו	12: 53 20/01/2022		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	חנה צביה איראם			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	אברהם אלימלך בוקשפן			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	חיה ברלין			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	יעקב גרובר			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	מינדל גרובר			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	דוב הולס			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	אברהם משה ויסלסקי			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	אלכסנדר זיסקינד ברלין			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	נח טרבילו			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	סימה טרבילו			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	עקיבא יוסף כהן			ירושלים	הבעש"ט	9	02-6458911		6458911@g mail.com
	פרטי	רחל טובה כהן			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	חיה לדרמן (רובינפיין)			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	יצחק זעקל פולק			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	יואל קראוס			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	יוסף קדיש קרישבסקי			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	שמעון יואל רובינפיין			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5327218		5327218@g mail.com
	פרטי	איטה רוטמן			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	אשר רוטמן			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	בנימין שישא			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	יהודית שישא			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	חיה שפירא			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	
	פרטי	יעקב שפירא			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5818634	02-5818637	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נפתלי צבי יהודה שפירא			ירושלים	הבעש"ט	9	02-5810582		5409073@okmail.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
אדריכל	עורך ראשי	יצחק רוזנבלו	23156		אפרת	(1)	5	02-5818634		5818634@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
	מתכנן	יהודה שורצמן			ירושלים	(2)		02-5818634	02-5818637	5818634@gmail.com

(1) כתובת: המנורה 5.

(2) כתובת: ישא ברכה 28.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הרחבות ותוספת קומות למגורים, תוספת יח"ד, ותוספת קומה למחסנים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
2. קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
3. קביעת שטחי הבניה המרביים.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת הוראות בגין בינוי להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	297	100
סה"כ	297	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	296.5	100
סה"כ	296.5	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16






תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון תכנון זמין מונה הדפסה 16
ב	הוראות בינוי
	תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן : תותר תוספת בניית מחסנים בקומת קרקע מפלס 0.97 - יותר איחוד של שתי יחידות דיור קיימות בעבור תוספת יח"ד חדשה. תותר הרחבות יח"ד, תוספת קומה ותוספת יחידות דיור. בחלל גג הרעפים יותר שימוש למגורים רק כהרחבת יח"ד ולא כיח"ד נפרדת. תותר הקמת מרפסת זיז בעומק של 1.5 מ' מעל הרחוב. נספח הבינוי מנחה לבינוי המוצע ומחייב רק לעניין עבירות הבניה.
ג	גגות
	1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דוודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדירים אל גג הבניין.
ד	הריסות ופינויים
	1 חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מבקש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה.
ה	סטיה ניכרת
	1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2. מספר הקומות המפורט בתכנית סעיף זה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 3. קומת הכניסה (מפלס -2.50) ישמש ללובי הבניין ולמחסנים ולא תותר הקמת יח"ד. סעיף זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.
ו	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן ניסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
ז	קווי בנין
	1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט תשריט.

	<b>מגורים ד'</b>	<b>4.1</b>
	2. קוו בניין עילי הנו עבור שטחי מרפסות.	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאים למתן היתר בניה :</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. תיאום חזיתות ופתחים באופי הפתחים הקיימים עם מהנדס העיר.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, צוברי גז, תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה היא הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגישי הבקשה להיתר.</p>	ח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>"היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>	ט
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השתייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'. אמצעי ניהול הנגר בהיתר בניה יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	י

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
66	(4)	(4)	(4)	(4)	1	4 (3)	17.12 (2)	14	1378 (1)	215		223	874	297	1	מגורים ד'	מגורים ד'

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) כולל שטח עיקרי למרפסות ..
- (2) רום גג הרעפים ..
- (3) וחלל גג ..
- (4) כמסומן בתשריט ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קומת המחסנים	תיבנה בהינף אחד.
2	תוספת הקומות	יבנו בהינף אחד לכל אגף.

### 7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16