

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/02/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

08/09/2022

תכנית מס' 101-0712109

תוספת יח"ד והרחבות דיור בבנין מגורים רח' יואל 44 בית ישראל

תאריך

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בגוש 30091 חלקה 2, רחוב יואל 44 בשכונת בית ישראל.  
המגרש נמצא בלב העיר ההיסטורית, אזור המע"ר החרדי.

במגרש נשוא התכנית קיים מבנה בן 3 קומות וגג רעפים שטוח ללא שימוש,  
הבנין נבנה עפ"י היתר מס' 98/617.1. בהתאם לתכנית 4383.

במסגרת תבי"ע א3276 שעסקה בשימור שכונת הבוכרים הופקעה החלקה הנ"ל לטובת זכות דרך.

התכנית מציעה שינוי ייעוד מדרך למגורים, הרחבות ותוספת קומה למבנה הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 דיור בבנין מגורים רח' יואל 44  
 בית ישראל

101-0712109 **מספר התכנית**

1.2 שטח התכנית **1.2**

0.195 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות **כן**  
 של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת **מחוזית**  
 להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק **ל"ר**

היתרים או הרשאות **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות **לא**  
 לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

221170 קואורדינאטה X

633263 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת בית ישראל צפון, פינת יואל-פולנסקי

**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	יואל	44	

שכונה בית ישראל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30085	מוסדר	חלק		92
30091	מוסדר	חלק	2	

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 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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
29/02/2004		2047	5276	תכנית זו מחליפה את הוראותיה של תכנית /3276 א בתחום תכנית זו.	החלפה	א /3276
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /5166 ב. הוראות תכנית /5166 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
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
16/07/1959			0	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בגבולות תכנית זו.	החלפה	מתאר/ 62
30/10/1994		509	4257	תכנית זו מחליפה את הוראותיה של תכנית /4383 במ בתחום תכנית זו.	החלפה	במ/ 4383

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מירי שמואלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מירי שמואלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 00 08/08/2022	אילן אפרת	03/08/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חישוב שטחים	15: 42 11/07/2022	מירי שמואלי	11/07/2022	1	1: 100	מנחה	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	13: 47 03/08/2022	ראובן אלסטר	03/08/2022	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**

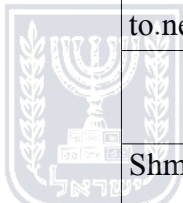
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	בן ציון ברוך			ירושלים	נתאי הארבלי	28			shmoeli2@ bezeqint.net
בעלים	פרטי	נחום גניחובסקי			בני ברק	אבטליון	5			shmoeli2@ bezeqint.net
בעלים	פרטי	אברהם נוח גרבוז			ירושלים	אבן האזל	12	02-5385814		Shmoeli2@ neto.net.il
בעלים	פרטי	חדוה סאויס			ירושלים	יואל	44			m025714288 @gmail.co m
בעלים	פרטי	מיכאל סאויס			ירושלים	יואל	44			m025714288 @gmail.co m
בעלים	פרטי	אילת קאטפין			ירושלים	יואל	44			r8267112@g mail.com
בעלים	פרטי	משה קאטפין			ירושלים	יואל	44	02-5714288		r8267112@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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	מירי שמואלי	40617		ירושלים	הרב פטאל	7	02-5714288	02-5862404	shmoeli2@ne to.net.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	
אדריכל	אדריכל	אילן אפרת	8176	פרטי	ירושלים	שמואל הנגיד	19	02-5714288	02-5862404	Shmoeli2@n eto.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 דיור במבנה מגורים קיים רח' יואל 44, בית ישראל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מדרך חדשה לאזור מגורים ג'.
- קביעת מספר הקומות במבנה לארבע קומות מעל הכניסה הקובעת וגג רעפים בשימוש.
- קביעת מספר יח"ד לחמש.
- קביעת בינוי לתוספות בניה.
- קביעת בינוי עבור תוספת מרפסות מעל דרך.
- קביעת קווי בניה לתוספת הבניה כאמור.
- קביעת שטחי בניה מירביים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	200
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7.24	3.85
מגורים	181	96.15
סה"כ	188.24	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7.24	3.72
מגורים ג'	187.64	96.28
סה"כ	194.88	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. תותר תוספת בניה בהתאם למפורט בטבלה 5 ובהתאם לקווי הבניין.</p> <p>2. יותר שימוש בקומת מרתף קיימת ואטומה לבנית מחסנים לרווחת כל הדירות הקיימות והמוצעות,</p> <p>לא תותר הקמת יח"ד בקומה זו.</p> <p>3. תותר בניית מרפסות מעל תחום הדרך בעומק 1.50מ' כמסומן במסמכי התכנית.</p> <p>4. קוי בנין:</p> <p>א . קוי הבנין הנס בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>ב . קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות.</p> <p>6. יותר גג רעפים בשימוש, גג הרעפים יחל בגובה 1.20מ' מרצפת חלל הגג.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהא על פי התקן התקף בירושלים במועד הוצאת היתר בניה</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המסומן בנספח הבינוי נספח מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה לבעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5, הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת</p> <p>3. קומת המרתף תשמש למחסנים ולא תותר הקמת יח"ד בקומה זו, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים כגון: בטון חשוף, זכוכית וכד'.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p>

4.1	מגורים ג'
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>גגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ח	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. - תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. - או מטעמו, התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>- תנאי להיתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה של מגישי הבקשה להיתר נשוא הבקשה, והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין, חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו' של מגישי הבקשה להיתר</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר לפחות 5% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, ככל הניתן, זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה ובמגמה 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>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
הוראות	4.2.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
(3)	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15.05 (1)	5	656	112		74	470	181	יואל 44 בית ישראל	1	מגורים ג'	מגורים ג'



צידי תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים ג'	1	יואל 44 בית ישראל	40 (4)

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום גג :  $15.05 + 0.788.76$ .

(2) קומת מרתף בעבור מחסנים.

(3) כמצוין בתשריט.

(4) תותר בניית מרפסות מעל תחום הדרך בעומק 1.50מ' כמסומן בנספח הבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית הקומות הנוספות והרחבות הדיור ותוספת המרפסות.	בנית הקומות הנוספות תבוצע בהינף אחד לכל קומה. הרחבות הדיור בצידי המבנה יבוצעו בהינף אחד ותוספת מרפסות בבניין יבוצע בהינף אחד לכל חזית.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הוא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13