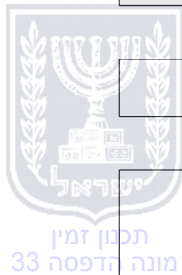


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0207423

תוספת קומה ברחוב חיים עוזר 47 בשכונת בית ישראל



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 :  
12/03/2018

לאשר את התוכנית  
31/10/2018

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

בשכונת בית ישראל ברחוב חיים עוזר 47, קיימים 2 מבנים - מבנה אחורי בן 4 קומות, ומבנה קדמי בן 2 קומות. בנוסף, קיים מבנה בודד של חדר אחד בקומת הקרקע הרשום כדירה. במסגרת התכנית מבוקשת תוספת 2 קומות אשר ישמשו כ 2 יחידות דיור ושימוש בקומת המרתף לשימוש מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה ברחוב חיים עוזר 47 בשכונת בית ישראל

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0207423

מספר התכנית

0.316 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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	221346
	קואורדינאטה Y	633024

1.5.2 תיאור מקום בשכונת בית ישראל, ברחוב חיים עוזר, בין הרחובות שמואל הנביא ובית ישראל.

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	חיים עוזר	47	

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	60	999

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 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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	1586	687	תוכנית זו מבטלת את תוכנית 62 לענין מגרש זה.	החלפה	62
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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה בנין, מס', קומות ומס' יחידות דיור	13/09/2018	בת שבע בורנשטיין	13/09/2018			מנחה	בינוי
לא		13/09/2018	בת שבע בורנשטיין	13/09/2018			מנחה	טבלת שטחים
לא		15/02/2016	מיכאל שוורץ	07/05/2014		1: 250	רקע	קומפילציה

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	אליעזר קהן			ירושלים	צפרירים	16			7135366@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
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת	08716		ירושלים	(1)	10	050-3801989		b151719@gm ail.com
הנדסאי אדריכלות	מתכנן	בת שבע בורנשטיין	46661		ירושלים	האדמו"ר מלובביץ (2)	19	02-6313233		b151719@gm ail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	(3)	14	02-6413002		bottimadidot @013net.net

(1) כתובת: נרקיס.

(2) כתובת: האדמו"ר מלובביץ.

(3) כתובת: קרית יובל.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

קביעת בינוי לתוספת 2 קומות וגג רעפים לבניין קיים ברחוב חיים עוזר 47 בשכונת בית ישראל

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

-תוספת קומות למבנה הפונה לרחוב חיים עוזר.

-בניית גרמי מדרגות בחדר המדרגות שבין 2 הבניינים בחלקה

-קביעת מס' יחידות דיור

-הכשרת קומת המרתף למגורים

-שימור המבנה ההיסטורי באגף הפונה לרחוב רוקח.

-קביעת שלבי הביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור

-קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בשטח

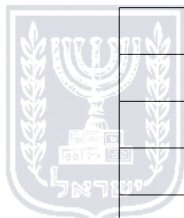


מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים ג'	1
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	284.66	100
סה"כ	284.66	100



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	290.31	מגורים ג'
100	290.31	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
<p>יותר שימוש בקומת המרתף עבור יחידת דיור ששטחה לא יעלה על 45 מ"ר.</p>	
שימור	ב
<p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>הבנין באגף הפונה לרח' שמעון רוקח, המסומן בסמל "מבנה לשימור", הוא בנין המיועד לשימור, לא תותר הריסתו.</p> <p>תנאי לדיון בכל בקשה להיתר בבנין המיועד לשימור בלבד הגשת תיק תיעוד לבנין ההיסטורי בהתאם להנחיית מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>	
היטל השבחה	ג
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות חוק.</p>	
הריסות ופינויים	ד
<p>המבנה וחלקי המבנה המסומנים בתשריט הנספח בנין בצהוב, מיועדים להריסה.</p>	
סטיה ניכרת	ה
<p>סטיה נכרת:</p> <p>1. מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה נכרת</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ו
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
פסולת בנין	ז
<p>יש לפנות את פסולת הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>	
קווי בנין	ח
<p>1. קווי הבנין המירבים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p> <p>2. קו בנין עילי הינו עבור בניית מרפסות.</p>	
קולטי שמש על הגג	ט
<p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות</p>	

מגורים ג'	4.1
דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד',	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי להיתר בבניין ההיסטורי תהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה המתייחס אל הדירה מושא ההיתר.</p> <p>ג. תנאי להיתר בבניין יהיה בחינת עמידות הבניין בהיבט הקונסטרוקטיבי.</p>	י
<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>	יא



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי				
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0	1	(2)	(1)	13	782.6	5.8	45	93.4	638.4	316	מגורים ג'

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המזלפת יהיה 11.90 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 763.28. מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד 14.20 מ' מעל מפלס 0.00.
- (2) מסי הקומות באגף הפונה לרח' חיים עוזר יהיה 4 קומות מעל קומת מרתף כמסומן בתשריט..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33