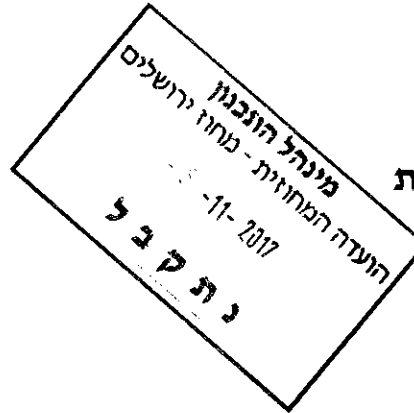


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0380352

תוספת בניה ע"י תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ברח' בית ישראל 13

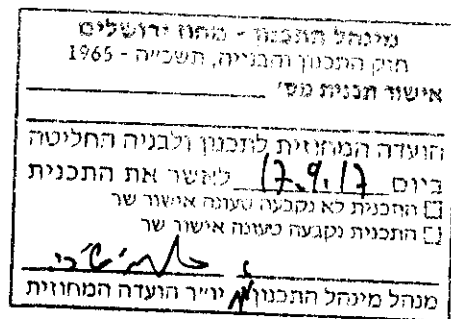


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בבנין קיים ברח' בית ישראל 13 מוצעת תוספת של קומה וחלל גג עבור תוספת 2 יח"ד חדשות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה ע"י תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ברח' בית ישראל 13
		מספר התכנית	101-0380352
1.2	שטח התכנית		0.360 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראת 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

221348 קואורדינאטה X

632938 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית ישראל יח' בית ישראל מקביל לכביש מס' 1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30088	לא מוסדר	חלק	87	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022; א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
במ/ 4383	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/ 4383 ממשיכות לחול.	4257	509	30/10/1994

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק רוזנבלו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק רוזנבלו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין שימור	14/12/2016	יצחק רוזנבלו	14/12/2016		1: 100	מחייב	בינוי
							חלקית	
לא		09/02/2016	יצחק רוזנבלו	09/02/2016		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	עמנואל ברוך טרייסמן			ירושלים	בית ישראל	13			boruch4@g mail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חיים אורפלי			ירושלים	בית ישראל	13	02-5818634		
בעלים	נאוה שפרה אורפלי			ירושלים	בית ישראל	13	02-5818634		
בעלים	ברכה אקשטיין			ירושלים	בית ישראל	13	02-6246549		
בעלים	הלל יהודה אקשטיין			ירושלים	בית ישראל	13	02-6246549		boruch4@gmail.co m
בעלים	עמנואל ברוך טרייסמן			ירושלים	בית ישראל	13			boruch4@gmail.co m
בעלים	פייגא טרייסמן			ירושלים	בית ישראל	13			
בעלים	משה ישעיהו סמסון			ירושלים	בית ישראל	13	02-5818634		
בעלים	צפורה סמסון			ירושלים	בית ישראל	13	02-5818634		
בעלים	משה צגיאן			ירושלים	בית ישראל	13	02-5818634		
בעלים	שמחה צגיאן			ירושלים	בית ישראל	13	02-5818634		
בעלים	פייגא רובינשטיין			ירושלים	בית ישראל	13	02-5829981		
בעלים	צבי רובינשטיין			ירושלים	בית ישראל	13	02-5829981		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק רוזנבלו	23156		אפרת	(1)	5	02-5818634		5818634@gmail.com
	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	מקוה ישראל	10			moshe_big_hazan@walla.co.il
	מתכנן	יהודה שורצמן			ירושלים	פישל אהרן	5	02-5818634	02-5818637	missrad@ctrog.net.il

(1) כתובת: המנורה 5.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 קומה וחלל גג עבור תוספת 2 יחידות דיור חדשות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב' קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +9.36 - 1 - +12.36 ע"פ המופיע בנספח הבינוי עבור תוספת 2 יח"ד. קביעת בינוי לתוספות בניה. קביעת קווי בנין לבניה כאמור. קביעת השימושים בשטח למגורים. קביעת תנאים למתן היתר בניה. קביעת תנאים לשלבי ביצוע. הגדלת מס' קומות מ-3 קומות מאושרות ל-4 קומות וחלל גג קביעת השימושים בשטח למגורים. קביעת הוראות בגין בניין לשימור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.36				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+2	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ע"פ היתר 95/681	565.72		+182.77	382.95	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	365.08	100
סה"כ	365.08	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	365.08	100
סה"כ	365.08	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תותר תוספת בניה עבור תוספת קומה במפלס 9.36 + ו - 12.36 + לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות ע"פ נספח הבינוי. נספח הבינוי מחייב לענין מרכיבי השימור בתכנית.</p>
ב	איכות הסביבה
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרת) התש"ל 1970.</p>
ג	גגות
	<p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ד	חניה
	<p>אין דרישה לחניה בתכנית זו</p>
ה	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבית לתשלום בהתאם להוראות החוק. כל עבודות השימור: תכנון, תיעוד, חיזוק ושימור בפועל ע"י מהנס ואדריכל שימור עלותם תקוּזוּ מהיטל השבחה</p>
ו	סטיה ניכרת
	<p>1. קווי הבנין המפורטים בתכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. גובה הבנין המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ז	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p>
ח	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל</p>

4.1	<p><b>מגורים ב'</b></p>
	<p>חשבונם.</p> <p>3. 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית, בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות של מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה תהא הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין בחלק של נשוא הבקשה להיתר.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני ריעדות אדמה. היתר לתוספות למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני ריעדות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p>
י	<p><b>שימור</b></p> <p>הבנין המסומן בתשריט הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>לא תותר הריסת בניין לשימור.</p> <p>לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ישערים.</p> <p>לא יותר שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הוועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבניין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבניין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבניין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.</p> <p>חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן וכי יש לשמור על מרכיבי ומאפייני המבנה המקורי.</p>
יא	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי (2)			8		סה"כ שטחי בניה 645.8	0	0	80.08	565.72	360.55	1	מגורים	מגורים ב' ישראל 13
אחורי (2)													
צידני- שמאלי (2)													
צידני- ימני (2)													
	מעל הכניסה הקובעת 4	(1)											

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 המדלפות יהיה 120 ס"מ מעל רצפת הגג, שהם 13.66 מ' מעל מפלס ה- 0.00 שהוא 761.16 מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד 16.31 מ' מעל מפלס ה-0.00.  
 (2) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבינוי יביצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים