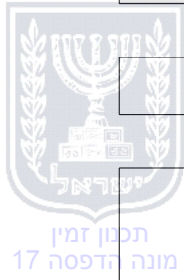


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0366138

תוספת יח"ד והרחבות יח"ד ברח' חיים עוזר, שכונת בית ישראל, ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בנין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף ברח' חיים עוזר
תב"ע מאושרת: במ/4383, יעוד: אזור מגורים מיוחד.
תיאור התכנית המוצעת:
שינוי יעוד לאזור מגורים ד'.
עבירות בניה: קיימת בניה בלתי חוקית בקומות א' - ד', התכנית מציעה תוספת שטחים וקומות בקונטור
הקיים, הפיכת שטח מחסן ת"ק ליחיד בשטח עד 45 מ"ר והכשרת תוספת הבניה והסדרת סגירת מרפסת פנימית
בקומה הראשונה.
מגיש התכנית הינו בעל זכויות במקרקעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד והרחבות יח"ד ברח' חיים עוזר, שכונת בית ישראל, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0366138

מספר התכנית

0.348 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221225
	קואורדינאטה Y	632975

1.5.2 תיאור מקום

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	19	

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	45	914-915

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 17



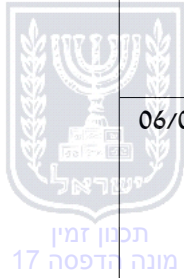
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/1992	4154	4030	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4156, הוראות תכנית 4156 לא תחולנה על תכנית זו.	החלפה	4156
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	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	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
30/10/1994	509	4257	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4383, הוראות תכנית 4383 לא תחולנה על תכנית זו.	החלפה	4383 / במ



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדוארד איימס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדוארד איימס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		27/02/2018	אדוארד איימס	25/02/2018	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	26/04/2017	אדוארד איימס	25/04/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	יעקב לוגסי			ירושלים	חיים עוזר		02-5327389		

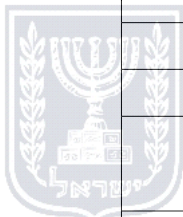
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעל גרשונוביץ			ירושלים	חיים עוזר		02-5327389		
בעלים		משה גרשונוביץ			ירושלים	חיים עוזר		02-5327389		
בעלים		יעקב לוגסי			ירושלים	חיים עוזר		02-5327389		
בעלים		פני לוגסי			ירושלים	חיים עוזר		02-5327389		
בעלים		בנימין זאב קנפלמכר			ירושלים	חיים עוזר		02-5327389		
בעלים		ישראל קרויז			ירושלים	חיים עוזר		02-5327389		
בעלים		מלכה רבקה קרויז			ירושלים	חיים עוזר		02-5327389		
חוכר		שרה קנפלמכר			ירושלים	חיים עוזר		02-5327389		



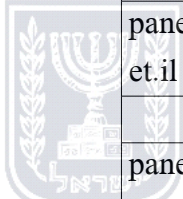
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדוארד איימס	78871		ירושלים	אפרתה	15	02-5327389		panet@017.net.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזגר חיים		02-5327389		
	הנדסאי	יצחק פנט	31565ה	פרטי	ירושלים	מחניים	8	02-5327389		panet@netvision.net.il



מזכיר
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 ברחוב חיים עוזר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'

2.2.2 תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשות ותוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין בנין לשימור.

2.2.8 קביעת הוראות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	3, 2
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	דרך משולבת	3, 2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	321	92.24

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
7.76	27	דרך משולבת
100	348	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.97	27.66	דרך משולבת
92.03	319.42	מגורים ד'
100	347.08	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בנין לשימור</p> <p>הבניין המסומן בסמל המבנה לשימור הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. נספח הבינוי מחייב לעניין הנחיות השימור שבו.</p> <p>ד. פתרון למרחבים מוגנים במבנה ייעשה באמצעות חדרים מחוזקים בלבד.</p> <p>ה. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, ייפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>ו. כל עבודה שתאושר בבנין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. קווי בנין המירביים כמצויין בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. הוראות שלביות הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. הוראות השימור הינן מחייבות וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בנין תחתי הינו עבור החצר הפנימית, ללא בינוי.</p> <p>3. קו בנין עילי הינו עבור מרפסות זיזיות בתחום הדרך.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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> <p>ד. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ה. פירוק תוספות בניה מאוחרות, כמסומן בנספח הבינוי ובתשריט.</p> <p>ו. שילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחים בתחום השימור. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, על בסיס תיק תיעוד מלא.</p> <p>ז. המבנה ייבדק ע"י מהנדס מומחה בשימור מבנים היסטוריים. שיטת חיזוק המבנה תיקבע על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת מח' השימור של עיריית ירושלים, תוך הימנעות מפגיעה בחזית החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לא תותר בניה בתחום הדרך למעט מרפסות זיזיות כמפורט בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	1104.16	19.31	45	104.03	935.82	321	מגורים	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(3)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח יח"ד הממוקמת בחלל התת קרקעי באגף הפונה לרח' חיים עוזר לא יעלה על 45 מ"ר..
 - (2) גובה המדלפות באגף הפונה לרח' חיים עוזר יהיה 13.40 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 768.51. מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד 16.63 מ' מעל מפלס 0.00.
 - (3) גובה המדלפות באגף הפונה לרח' שמעון רוקח יהיה 14.12 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 768.94. מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד 17.38 מ' מעל מפלס 0.00..
- (3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
בהעדר שטחים לחלחול בתחום המגרש, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.

6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה ותטיל 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן טופס 4	1. שימור בפועל של חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. 2. ביצוע עבודות התשתית בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17