

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0454355

תוספת קומות ו-2 יח"ד ברחוב בית ישראל 9 בירושלים



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

- התכנית המוגשת מיועדת לתוספת 2 יח"ד בחלקה 64.
- התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית של בית ישראל 3985 ו-במ/4383 המייעדת חלקה זו למגורים.
- התכניות המאושרות הגדירו שטחים מירביים לבניה וקוי בנין.
- היתרי בניה הקיימים בשטח התכנית : 96/44.
- התכנית המוצעת מבקשת תוספת של שטחי שרות ושטחים עקריים.
- עברות הבניה ככל שיש מסומנות להכשרה או להריסה בתכנית.
- מגיש התכנית הינו בעלים בקרקע .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ו-2 יח"ד ברחוב בית ישראל 9 בירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0454355

מספר התכנית

0.357 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

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	221340
	קואורדינאטה Y	632910

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	בית ישראל	9	

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	64	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/04/1991	2266	3870	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3985 ממשיכות לחול.	שינוי	3985
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 תכנית המתאר 62 לירושלים.	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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/4383 ממשיכות לחול.	שינוי	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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		30/08/2017	אילן אפרת	30/08/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		18/08/2016	ראובן אלסטר	18/08/2016	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
	פרטי	נתן יעקב בנימין ויצהנדלר			ירושלים	בית ישראל	9	02-6221935		hay.arc@gmail.com
	פרטי	אברהם סלונים			ירושלים	בית ישראל	9			slonimy@gmail.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	יום טוב ברגמן			ירושלים	בית ישראל	9	02-5322341		
בעלים	נתן יעקב בנימין ויצהנדלר			ירושלים	בית ישראל	9			
בעלים	אברהם סלונים			ירושלים	בית ישראל	9			slonimy@gmail.com
בעלים	יוסף סמט			ירושלים	בית ישראל	9	02-6221935		hay.arc@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	08176		ירושלים	שמואל הנגיד	19			arc.efrat@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	66	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
מתכנן ערים	מתכנן	יחזקאל חי			ירושלים	יפו	33	02-6221935	02-6221935	hay.arc@gma il.com
אדריכל	יועץ	אנה לדזיינסקי	113048		ירושלים	(1)				anaarch.ia@g mail.com

(1) כתובת: רחל אימנו 49.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 קומות ותוספת יח"ד ברחוב בית ישראל 9.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת השימושים המותרים למגורים.
3. קביעת הוראות בניה.
4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
5. הגדלת שטחי הבניה.
6. הגדלת מספר יחידות הדיור.
7. הגדלת מספר קומות.
8. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת הוראות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.357

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

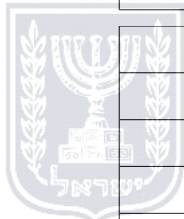
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+2	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	688		+130	558	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
		להריסה	מגורים ג'	1
		לשימור	מגורים ג'	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

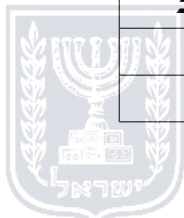
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	357.44	100
סה"כ	357.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	357.44	100
סה"כ	357.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו הבינויים הבאים:</p> <p>א. יותר בינוי לתוספת יחידת דיור אחת בקומה תחתונה במפלס 3.00-.</p> <p>ב. יותר בינוי לתוספת מרפסות כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. יותר בינוי לתוספת קומה לתוספת יח"ד אחת.</p> <p>4. תותר הגדלת מספר קומות מ-3 קומות ל-4 קומות, גג רעפים וקומה תת קרקעית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>הבניין המסומן בסמל מבנה לשימור הוא בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת הבניין לשימור ולא תותר הריסת גדר האבן המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורת הפתחים בחזיתות לשימור, למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן. ולא תותר פגיעה באופי האדריכלי ופרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ושערים.</p> <p>ג. פרטי האבן ופרטי הבניה לתוספת הקומות בחזיתות הבנין, שיפועי הגג והמרזבים יתואמו עם מחלקת השימור.</p>
ד	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתננה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>האלמנטים המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן טופס 4 או תעודת גמר ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>3. קוי הבניין המצויינים בטבלה מספר 5 ובתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול האבן הבניה הקיים.</p> <p>הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. הגגות יהיו גגות משופעים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצויין בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הינו עבור שטחי בניה במפלס 3.00 - (761.96).</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח התכנית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה אישור מחלקת השימור בעריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח הכוללת נטיעת עצים בוגרים על פי מחלקת שפ"ע בתכנית הכוללת הריסת עברות בניה המאפשרות נטיעת עצים. תנאי למתן טופס 4 יהיה שתילת העצים בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית, תהא הריסת הבינוי המסומן</p>



4.1	מגורים ג'
	להריסה המתייחס אל הדירה מושא ההיתר.
יא	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 2413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מתוך שטח המגרש הכולל יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי			
3	4	(3)	3.2	(3)	(1)	8	50.11	214	766.85	12	91.5	66.85	596.5	357.4	1	מגורים ג'	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 המדלפות יהיה 13.45 מ' ממפלס ה-0.00+ שהוא 764.96. מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום של עד 16.45+ מעל מפלס 0.00.

(2) בתוספת קומה תת קרקעית חלקית וחלל גג רעפים..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בינוי קומה תת קרקעית	הבינוי המוצע בקומה התת קרקעית יבוצע בהינף אחד.
2	תוספת הקומות על הבניין הקיים	תוספת הקומות על הבניין הקיים תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
3	תנאי לאיכלוס	1. הריסת חלקי הבניין והאלמנטים המסומנים להריסה בתשריט ובנספח הבינוי. 2. שתילת עצים בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10