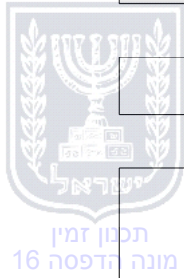


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0501916

הכשרת מרפאה והרחבות דיור, רח' בצלאל אשכנזי 15



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 :
07/10/2018

לאשר את התוכנית
09/01/2019

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

התכנית המוצעת חלה על חלקה אחת בה קיימים שני בנייני מגורים, אשר מתחברים באמצעות מערכת מדרגות משותפת בחצר פנימית. המבנה הדרומי הינו בן 2 קומות וקומה שלישית מובלעת בגג רעפים, והמבנה הצפוני בן 3 קומות וגג רעפים, שני הבניינים נמצאים מעל קומת מחסנים וחניה המאושרים בהיתר מס' 96/628.2, בפועל המחסנים והחניות משמשים למרפאה.

התכנית מציעה הסדרת המרפאה הציבורית הקיימת במקום יחידות המחסנים שבוטלו בקומת הכניסה ומוצעים בקומת המרתף שקיים בו מקלט ע"פ היתר 96/628.2 ומחסן מוצע להכשרה בתכנית זו. חשוב לציין, שקיום המרפאה באזור זה הוא צורך ממעלה ראשונה, וקהל היעד המשתמשים בשרותי המרפאה הוא רב מאוד.

לעניין ביטול החניות שנקבעו בהיתר, לא הוצעו בתכנית פתרונות חניה כי רוחב הדרך זווית הכניסה בהתחשב בכך שהכביש חד סטרי לא ניתן לאפשר חניה תקינה במקום.

יש לציין, שמדובר באוכלוסייה חרדית שמגיעה רגלית למרפאה היות והיא נמצאת במרכז השכונה ואין צורך ברכב. מצרף חו"ד מיועץ חניה וממחלקת תושבי"ה.

התכנית מציעה הגבהת גג רעפים למבנה הדרומי הפונה לרח' בצלאל אשכנזי בעבור הרחבת דיור למפלס העליון הקיים.

כמו"כ, התכנית מציעה מחסנים בקומת המרתף הקיימת (קומת המקלט) מפלס -6.16- במקום המחסנים שאושרו בהיתר ובוטלו בפועל.

בנוסף, התכנית מסדירה ומכשירה עברות בניה במבנה הצפוני הפונה לרח' יואל .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הכשרת מרפאה והרחבות דיור, רח' בצלאל אשכנזי 15

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0501916

0.533 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

221150 קואורדינאטה X

633150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' בצלאל אשכנזי 15

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	אשכנזי	15	

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	174	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/01/1994	1549	4183	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 4214 בשטח התכנית.	החלפה	4214
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
19/09/2000	4866	4921	תכנית זו מחליפה את ההוראות בתכנית מס' 5700.	החלפה	5700
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 62 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 ממשיכות לחול.	החלפה	62
30/10/1994	509	4257	תכנית זו מחליפה את הוראות שבתכנית מס' 4383.	החלפה	במ/ 4383



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	מחייב לעניין גובה בניין מירבי.	29/10/2018	מירי שמואלי	29/10/2018	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		09/04/2018	ראובן אלסטר	09/04/2018	1	1: 100	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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	יהושע ברוך שרבני			ירושלים	מנחם (1)	11			5612505@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית מיופה כח של הבעלים..

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		אברהם דב ארנטל			ירושלים	מנחם	11			yaelsh18@gmail.co m
בעלים		אליעזר שפיצר			ירושלים	(1)		02-5323062		yshrabani@leumit.c o.il
בעלים		שרה שפיצר			ירושלים	(2)		02-5323062		yshrabani@leumit.c o.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: דרכון אליעזר שפיצר - 528342490

(1) כתובת: רח' בצלאל אשכנזי 15, תת חלקה 8.

(2) כתובת: רח' בצלאל אשכנזי 15, תת חלקה 8.

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	8176	פרטי	ירושלים	הרב פטאל	7	02-5714288	02-5862404	shmoeli2@neto.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
עורך משנה	הנדסאי	מירי שמואלי	40617		ירושלים	הרב פטאל	7	02-5714288	02-5862404	yaelsh18@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הכשרת מרפאה ציבורית קיימת, תוספת קומה בחלל גג והכשרת הרחבות במבנה מגורים קיים ברח' בצלאל אשכנזי 15, בית ישראל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים מסחר ותעסוקה.
- הגבהת גג במבנה הפונה לרח' בצלאל אשכנזי.
- קביעת בינוי להרחבת דיור ולמחסנים.
- קביעת שימושים עבור מרפאה.
- קביעת שטחי בינוי.
- קביעת קווי בניה.
- קביעת תוספת שטחי בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- הנחיות בגין הריסה.



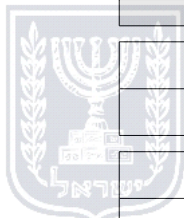
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים מסחר ותעסוקה	001	להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	001
		קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	001
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	001

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	533	מגורים מיוחד
100	533	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	526.49	מגורים מסחר ותעסוקה
100	526.49	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים מגורים ומרפאה
4.1.2	הוראות
א	חניה מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ב	הריסות ופינויים חלקי המבנה המסומנים בנספח בינוי ובתשריט בצהוב מיועדים להריסה.
ג	סטיה ניכרת 1. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ה	פסולת בניין 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.
ו	קווי בנין 1. קווי הבניין הינם בהתאם לסימון בתשריט. 2. קו בנין עילי הוא עבור מרפסות זיזיות בתוך תחום התכנית. 3. קו בנין תחתני הוא עבור מפלס 3.10.-.
ז	קולטי שמש על הגג גגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ח	תנאים למתן היתרי בניה 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. 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

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה המתייחס אל הדירה מושא ההיתר.</p>
ט	<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>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 20-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, ככל הניתן, במגמה 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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					סה"כ שטחי בניה
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4)	(4)	1	(3) 3	(2) 0	23	(1) 12	60	357	1902	251.46	0	12	1638.45	533	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי		
69	(4)	(4)	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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) ותוספת מרפאה.
- (2) גובה המדלפות באגף הפונה לרח' בצלאל אשכנזי יהיה +7.75 מ' מעל מפלס +0.00 שהוא 779.3. מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום בגובה +10.17 בלבד מעל מפלס +0.00. גובה המדלפות באגף הצפוני +8.20 מעל מפלס +0.00 שהוא 779.30. מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום בגובה +10.95 בלבד מעל מפלס +0.00..
- (3) באגף הדרומי- 2 קומות וגג רעפים בשימוש מעל 0.00.
- באגף הצפוני- 3 קומות(קומה עליונה בחלל גג רעפים) מעל מפלס 0.00..
- (4) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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 לכל אגף בנפרד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16