

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/02/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

05/09/2022

תכנית מס' 101-0968461

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי יעוד ממגורים למבנה ציבור ברחוב חיים עוזר 29, ירושלים

תכנון זמין

מונה הדפסה 10

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 10



תכנון זמין

מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

עמותת "יד עזרא ושולמית" הינה עמותה המסייעת למשפחות ובודדים שנקלעו למצבי מצוקה ברחבי הארץ: ירושלים, צפת, כרמיאל, אור עקיבא, מעלות, קריית שמונה, כאשר הנתמכים הם מכל גווי הציבור. המטרה הנצבת בפני הארגון, אשר עובדיו כמתנדביו פועלים במשנה מרץ לממשה, היא להקל ככל הניתן על משפחות יתומים ואלמנות, ברוכות ילדים, חד הוריות, קשישים, עולים, משפחות שכולות, משפחות נפגעות טרור, ודגש גדול על ילדים ונערים ברמת סיכון גבוהה.

פעילות הארגון: חלוקת סלי מזון למשפחות נזקקות, בית חם לילדים, חלוקת מזון לתנוקות, פעילות ומעקב טיפול לנוער בסיכון, תמיכה באלמנות חד הוריות וילדיהן.

1. תאור התכנית והרקע להגשתה:

תכנית המוגשת מיועדת לשינוי יעוד ממגורים למבנה ציבור. המבנה הקיים היום בשטח בנוי ברובו מסגירות בפנלית ובחומרים שונים.

התכנית מבקשת להרוס את הבניין הקיים, תוך שמירה על החזית לכיוון רחוב שמעון רוקח ובניית בניין חדש לעמותת "יד עזרא ושולמית".

2. רקע תכנוני לתכנית:

התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית של בית ישראל 4156 ו-במ/4383 המייעדת חלקה למגורים.

ניתן לבנות על פי התכניות המאושרות 155%. התכנית זו הגדירה שטחים מירביים לבניה וקוי בנין.

על פי מחשבי העיריה לא קיימים היתרים בחלקה. יחד עם זאת על פי תשריט הבית המשותף משנת 1963 בחלקה היו 6 יח"ד ושטחי הבניה היו 247 מ"ר.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים):

מרבית הבניה בחלקה הינה מחומרים קלים אשר יהרסו ובמקומם יבנה מבנה חדש.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:

מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע..



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

שינוי יעוד ממגורים למבנה ציבור ברחוב חיים עוזר 29, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0968461	מספר התכנית	
0.305 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221272

קואורדינאטה Y 633000

1.5.2 תיאור מקום בין הרחובות חיים 29 עוזר ושמעון רוקח 28**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	29	

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	51	

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

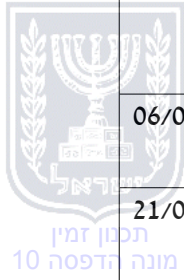
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/1992		4154	4030	תכנית זו מחליפה את תכנית 4156 בתחומה.	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
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
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62 בתחומה	החלפה	מתאר/62
30/10/1994		509	4257	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/4383 בתחומה.	החלפה	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			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תעוד	09: 07 28/06/2021	משה שפירא	15/06/2021	61		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	מחייב לנושא השימור	13: 15 27/07/2022	ישראל חיימן	27/07/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		12: 15 27/06/2021	ראובן אלסטר	16/06/2021	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
עמותה	פרטי	ושולמית יד עזרא (1)		יד עזרא ושולמית	ירושלים	חיים עוזר	29	02-6645100		office@ezranet.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשי חתימה לעמותה:

לאורי אריאל שמואל ת.ז. 057926941, רחוב רבנו גרשום 26 ירושלים, 054-8440977
 ישי זייט ת.ז. 023682313 רחוב אידלסון 16, ירושלים 054-8440961.

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	עמותה	ושולמית יד עזרא		יד עזרא ושולמית	ירושלים	חיים עוזר	29	02-6645100		office@ezranet.com
בעלים		אורה לאורי			ירושלים	רבנו גרשום	26			office@ezranet.com
בעלים		אריאל לאורי			ירושלים	רבנו גרשום	26			office@ezranet.com

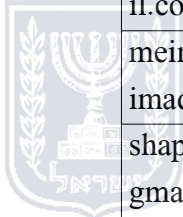
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מורשי חתימה לעמותה:

לאורי אריאל שמואל ת.ז. 057926941, רחוב רבנו גרשום 26 ירושלים, 054-8440977

ישי זייט ת.ז. 023682313 רחוב אידלסון 16, ירושלים 054-8440961

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	ישראל חיימן	84983		ירושלים	שמואל הנגיד	54	02-5384096		hay.arc@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	66	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarc6@gmail.com



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

שינוי ייעוד ממגורים למבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד למבנה ציבור.
2. קביעת השימושים המותרים לבית תמחוי, חדרי פעילות וטיפול לעמותת יד עזרא ושולמית.
3. קביעת הוראות להריסת המבנה הקיים.
4. קביעת הוראות בניה כמפורט להלן:
5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
6. הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי הבניה המירביים בהיקף של 2055 מ"ר, מהם 1595 מ"ר שטחים עיקריים ו-460 מ"ר שטחי שרות.
7. הגדלת מספר קומות מ-3 קומות ל-4 קומות וחלל גג רעפים בשימוש מעל הכניסה ברחוב שמעון רוקח ו-2 קומות תת קרקעיות.
8. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

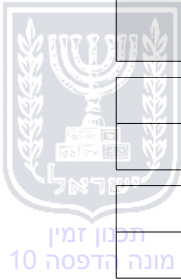
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	305	100
סה"כ	305	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	299.23	100
סה"כ	299.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית תמחוי, חדרי טיפול, הנהלה מזכירות, אולם, חדר אוכל, מגורים, מגורים לאב/אם בית
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותרו הבינויים הבאים בשטח התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותר הקמת בניין למבנים ומוסדות ציבור בן 5 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות. 3. תותר הריסת 2 המרפסות בחזית לשימור, מעל רחוב שמעון רוקח ובניית מרפסת אחת אחידה כמופיע בנספח הבינוי. 4. תותר סטיה של 50 ס"מ במפלס הכניסה לרחובות שמעון רוקח וחיים עוזר.
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>שימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החזיתות המסומנות לשימור בנספח הבינוי ובתשריט הינן חזיתות לשימור לא תותר הריסתן או פירוקן. 2. החזית הצפונית הקיימת הינה חזית לשימור ושחזור- <ol style="list-style-type: none"> א. יש לצרף לנספח הפרטים בהיתר הבניה פרט חלון ממ"ד, שחזור פתח דלת בקומת הקרקע, סימון הפרטים לשימור ושיקום- פרטי אבן פרטי מסגרות, תריסי פח, מעקות, מדרגות, וכיוצ"ב, השמשה של כניסות ראשיות בחזית ראשית והתאמת הסידור הפנימי לחזית ההסטורית- לתאום מפורט עם מחלקת השימור, הסרת תוספות, מפגעים וחיווטים. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה: <ol style="list-style-type: none"> א. תאום עם יחידת השימור העירונית לעניין פרטי הבניין ותעוד הבניין וקבלת אישור המחלקה. ב. במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר. ג. יש להגיש נספח פרטים לאשור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. פרטי הבנייה הנדרשים: <p>כל הפרטים על פי תכנית 4383 ובפרט - פרט הפרדה בין חזית צפונית לשימור לתוספת הבינוי מעל, פרט קצה גג רעפים, פרט שילוב חלון ממ"ד בקיר לרחוב שמעון רוקח-צפוני לשימור, פרט חלון בחזית צפונית ודרומית.</p> ד. יש לצרף לפרוייקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל על פי הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל. ה. יש לקבל אישור לתיק התעוד ממחלקת השימור. ו. יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס השימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת. 4. היה ובעת ביצוע החפירה ימצאו קמרונות ו/או עדות לקמרונות היסטוריים, תעצר העבודה עד אשר יושלמו עבודות מיפוי הנדסי של המרתף המקורי ואדריכל / מהנדס השימור יקבעו את אופן המשך העבודה.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>הריסות ופינויים</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>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>3. הוראות השימור בסעיף 4.1.2 (ג) מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>2. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. יותר שימוש בחומרים כגון: פלדה, קירות מסך ובטון חשוף.</p> <p>3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים לבינוי יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>בנוסף על האמור 4.1.2 (ב) (חניה), 4.1.2 ג' (שימור) כדלקמן, להלן התנאים 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, 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 שתוצמדה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, 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 מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהינה 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 פתרון המיגון בשטח, בתאום עם הג"א.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור חזיתות ופרטי הבניין עם מחלקת השימור של עריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת התברואה לעניין מתקן אשפה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת הכבאות.</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>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	0	0	2	5 (2)	18.86 (1)	100	673	2055	135	465	325	1130	305	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים.

יותר שטחים למגורים בקומה עליונה (מפלס +14.00) - שטחים עיקריים בהיקף של 185 מ"ר ובקומה ג' (מפלס +10.50) שטחים עיקריים בהיקף של 54 מ"ר. סה"כ 239 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) $18.86 = +785.66$ שיא גג הרעפים.

(2) מרחוב שמעון רוקח.



קדמי 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	ביצוע התכנית	התכנית תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10