

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0957704

תוספת שטחי בניה ושינוי יעוד ברחוב קוטשר 48, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
19/02/2023

לאשר את התוכנית  
21/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
22/05/2022

להפקיד את התכנית  
30/11/2022

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

התוכנית מוצעת ברחוב יחזקאל קוטשר 48 בשכונת רמות, בירושלים.

המבנה קיים עפ"י היתר 1996.0092.01 והתוכנית חלה על המגרש הינה תכנית: במ/4192 א הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד.

התוכנית מציעה שינויי יעוד למבנה, ממגורים למבנה ציבורי לטובת רווחה. קביעת קומה חדשה, קביעת בינוי לתוספות בניה קיימות ומוצעות, קביעת גובה חדש, שינויי קווי בנין וקביעת בינוי מעלית. הבניין משמש מזה שנים למוסד המוכר בחינוך וברווחה.

מגיש התכנית הינה העמותה המפעילה את המוסד השוכן במבנה. חלק מן הבינוי המוצע קיים בשטח, החל הליך משפטי במסגרתו נתנה ארכה להכשרת הבנייה אשר בוצע ללא היתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי בניה ושינוי יעוד ברחוב קוטשר 48, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0957704

1.2 שטח התכנית 0.735 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות 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
קואורדינאטה X	217821
קואורדינאטה Y	636942

**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	קוטשר יחזקאל	48	

שכונה רמות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30732	לא מוסדר	חלק	150	

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 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
09/01/1994		1528	4182	תכנית זו מחליפה תכנית במ/4192/א בתחומה	החלפה	במ/4192/א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה סבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה סבן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הגובה המרבי, מספר הקומות וקווי הבניין	10: 55 06/11/2022	לאה סבן	06/11/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 58 06/11/2022	ראובן אלסטר	29/12/2020	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	(1)		צסטר פארק L. L.C	ירושלים			02-6338929		batmelech.office@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 1914E 27tr street, brooklyn.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בת מלך ע"ר	ירושלים	(1)		02-6338929		batmelech.office@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 23023.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה סבן		לאה סבן אדריכלית, אדריכלות ותכנון ערים	מבשרת ציון	ישפה	27	02-5330462		leavi2000@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522596		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 יעוד ממגורים 5 מיוחד למוסד ציבורי, הכשרת עברה בניה, ותוספת שטחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד המבנה ממגורים 5 מיוחד למוסד ציבורי, לצרכי רווחה.
2. קביעת תוספת קומה ותוספת שטחים במפלס 6.05-
3. קביעת תוספות בנייה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות בקומות הבניין.
4. קביעת תוספת שטחי שירות בחלל גג הרעפים.
5. הכשרת שטחי בנייה קיימים.
6. שינוי קווי הבניה וקביעת קווי בניה חדשים.
7. קביעת תנאים למתן התר בניה.
8. ייעודי הקרקע ייקבעו לבניין ציבורי לטובת רווחה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

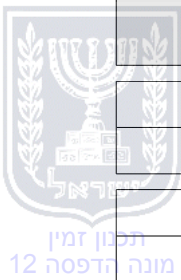
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	735	100
סה"כ	735	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	734.68	100
סה"כ	734.68	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	בניין ציבורי לטובת רווחה בלבד.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
ב	<b>הוראות בינוי</b> 1. תאושר קומה נוספת בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 2. יוכשרו פתחים בהתאם לנספח הבינוי. 3. קוי בנין מרביים יהיו כמצוין בתשריט. 4. תותר תוספת שטחים למבנה בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 5. לא תותר התקנת/הצבת מתקני מיזוג אוויר, מתקני תקשורת, צלחות לוויין, חדרי מכונות וכדו' על גגות או קירות המבנה או בכל מפלס אחר גלוי לעין.
ג	<b>חניה</b> 1. מקומות החניה הנדרשים יהיו עפ"י התקן לעת מתן היתר בניה. 2. השטח המסומן בנספח הבינוי כחניה בחזית הפונה לרחוב יחזקאל קוטשר וכן השטח הבנוי מתחת לחניה הינם שטחי שירות.
ד	<b>סטיה ניכרת</b> קווי הבניין, מס' הקומות וגובה המבנה המפורטים במסמכי התכנית הינם מחייבים וכל סטייה מאלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה כסטייה ניכרת מתכנית 1 התשס"ב - 2002.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. קירות וחזיתות הבניין יחופו לפחות כדי 75% באבן טבעית מרובעת ומעובדת בסיתות, סריקה, שריפה וכיוצ"ב. השימוש באבן נסורה חלקה שאינה מעובדת אסור. ביתרת השטח יותר שימוש בחומרים עמידים.
ו	<b>קולטי שמש על הגג</b> קולטים ודודי שמש יתוכננו על גג הבניין לרבות מסתורים.
ז	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
ח	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> 1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום, מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח, ייעשו בהתאם להנחיות אגרונום. באישור פקיד היערות. 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית.

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ט</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 4. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מחלקת המים והביוב. 5. הוועדה המקומית מי מטעמו. 6. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מחלקת המים והביוב. 5. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי והפרטי במידת הצורך בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה, וכן ציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, אישור שרותי כבאות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 2	9.5	3.4	347.49	72.2	344.1	735	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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) מעל הכניסה הקובעת ייקבעו 2 קומות וקומת גג רעפים למערכות טכניות..

(2) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

- מי הנגר יופנו ככל שניתן לשטחים פתוחים הגובלים בתא השטח המיועד לבניה. במידה ולא יתאפשר, יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של מי הנגר העילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- השטחים יהיו חדירי מים ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

### 6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.

### 6.3 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור ממורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה להתאמת הבניין לדרישות הנגישות.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.