

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1145952

תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד, רח' דוד חזן 9, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005260528/310>

## דברי הסבר לתכנית

- מדובר בבנין שנמצא בתחום חלקה 92 בגוש 30084, רחוב דוד חזן 9, שכונת הבוכרים בירושלים, הבנין הקיים הוא בן 5 קומות מעל קומת מרתף (הקומה החמישית היא חלקית), אושר בהיתר 15/889 עפ"י תמ"א 38 והיתר שינויים 15/889.1.

- התבי"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 3276 המייעדת את החלקה לאזור מגורים 3.

- בתכנית זו מוצעת השלמת הקומה העליונה, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת מרפסות והרחבת מחסנים בקומת המרתף.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, חלק מהתוספות המוצעות הינן קיימות בפועל

ומוצעות להכשרה במסגרת תכנית זו.

מעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד, רח' דוד חזן 9, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1145952

1.2 שטח התכנית 0.410 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (14), 62 א (א) (15), 62 א (א) (4)

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 220704  
 קואורדינאטה Y 633320

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת הבוכרים רח' דוד חזן 9, בפינת הרחובות דוד החזן והבוכרים

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב     | ישוב    |
|-------|----------|----------|---------|
|       | 9        | דוד החזן | ירושלים |

שכונה הבוכרים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30084    | מוסדר   | חלק           | 92                  |                   |

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 14



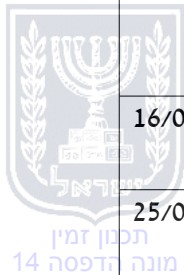
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 16/07/1959 |     | 1586                          | 687                      | תכנית זו מחליפה בתחומה<br>הוראות תכנית מס' 62.  | החלפה   | <u>62</u>            |
| 25/03/1990 |     | 2298                          | 3753                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית 3276<br>ממשיכות לחול.                           | שינוי   | <u>3276</u>          |
| 30/01/2000 |     | 2432                          | 4847                     | תכנית זו כפופה לתכנית מס'<br>מק/5022א', הוראות תכנית<br>מק/5022א' (לרבות<br>השינויים לה) תחולנה על<br>תכנית זו. | כפיפות  | <u>מק/5022 א</u>     |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | אוריה שוחט  |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | אוריה שוחט  |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 08: 12 05/02/2024 | אוריה שוחט  | 04/02/2024  | 1                   | 1: 100   | רקע   | בינוי          |
| לא                  |                | 17: 54 12/02/2024 | אוריה שוחט  | 12/02/2024  | 1                   | 1: 200   | מחייב | טבלת שטחים     |
| לא                  |                | 08: 18 05/02/2024 | יורם אלישיב | 05/02/2024  | 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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|------|----------------|---------------|----------|---------|------------|-----|------------|------------|--------------------|
| עו"ד           | פרטי | רות ראסקין     | 51558         |          | ירושלים | כנפי נשרים | 24  | 02-6515160 | 02-6515160 | d5002079@gmail.com |
|                | פרטי | שמעון לור      |               |          | ירושלים | דוד החזן   | 9   | 02-5002079 |            | d5002079@gmail.com |
|                | פרטי | טובה קופולוביץ |               |          | ירושלים | דוד החזן   | 9   | 02-5002079 |            | d5002079@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                      |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|---------|----------|-----|------------|-----|----------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | אוריה שוחט  | 101729        |          | ירושלים | בלומנפלד | 3   | 02-5819663 |     | c0527610822@gmail.com      |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | יורם אלישיב | 985           |          | ירושלים | הרכבים   | 9   | 02-6793012 |     | office@elyas<br>hiv1.co.il |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

התרת השלמת קומה עליונה, ותוספות בניה ומרפסות בקומות הבנין הנוספות, לשם הרחבת יח"ד קיימות, רח' דוד החזן 9, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין שברח' דוד החזן 9 בהתאם לנספח בינוי ובהתאם למפורט להלן:

א. קביעת בינוי להשלמת הקומה העליונה החלקית של הבנין לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בה.

ב. קביעת בינוי לתוספות בניה ומרפסות בקומת קרקע ובקומות א-ג, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.

ג. קביעת בינוי להרחבת מחסנים בקומת המרתף.

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח, וקביעתם ל-1128.95 מ"ר, מתוכם 742.65 שטחים עיקריים, ו-386.30 מ"ר שטחי שרות.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.

2.2.7 קביעת הוראות בגין גדר להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ג'  | 1       |
| דרך מאושרת | 10      |

| סימון בתשריט | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------|----------------|
| להריסה       | דרך מאושרת | 10             |
| קו בנין עילי | מגורים ג'  | 1              |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר  |     |        |
|------------|-----|--------|
| יעוד       | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 2   | 0.49   |
| מגורים 3   | 408 | 99.51  |
| סה"כ       | 410 | 100    |

| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 1.45      | 0.36         |
| מגורים ג'  | 407.1     | 99.64        |
| סה"כ       | 408.56    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ג'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מגורים   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>בינוי</b><br>תותרנה תוספות בניה לבנין שברח' דוד חזן 9 כמפורט להלן:<br>1. תותר השלמת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות הדיור שבקומה זו, בהתאם לנספח הבינוי.<br>2. תותרנה תוספות בניה ומרפסות בקומת הקרקע ובקומות א-ג לשם הרחבת יחיד הקיימות בהן בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.<br>3. תותרנה הרחבת מחסנים בקומת המרתף, בהתאם לנספח הבינוי.  |
| <b>ב</b>     | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.   |
| <b>ג</b>     | <b>קווי בנין</b><br>קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לתוספות הבניה ללא המרפסות ובקו ושתי נקודות בצבע אדום למרפסות.   |
| <b>ד</b>     | <b>קולטי שמש על הגג</b><br>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.<br>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.   |
| <b>ה</b>     | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b><br>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.<br>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.<br>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.<br>4. תיאום עם מפקדת הג"א.<br>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.<br>6. הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך הגישה למגרש לאישור אגף תושייה בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושייה.<br>7. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.<br>8. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. |
| <b>ו</b>     | <b>חניה</b><br>1. מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית אך לא פחות מהמוצע בתכנית.<br>2. מקומות החניה יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.  |
| <b>ז</b>     | <b>פסולת בניין</b><br>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.   |

| 4.1            | מגורים ג'   |
|----------------|---|
| ח              | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. הוראות ההריסה המפורטות בסעיף ט להלן הינן הוראות מחייבות וכל סטיה מהן תהווה סטיה ניכרת.</p> |
| ט              | <p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו בפועל כתנאי לתחילת העבודות בשטח.</p>  |
| 4.2 דרך מאושרת |   |
| 4.2.1          | <p><b>שימושים</b></p>   |
| 4.2.2          | <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965-התשכ"ה</p>   |
| א              | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>  |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות |            |           |                    | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר)    |         |                   |      | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |        |           |
|---------------|------------|------------|-----------|--------------------|-----------------------------------|-----------|-----------------------|--------------------|---------|-------------------|------|-----------------|---------|-------|------|--------|-----------|
|               |            |            |           |                    |                                   |           |                       | מתחת לכניסה הקובעת |         | מעל הכניסה הקובעת |      |                 |         |       |      |        |           |
|               |            |            |           |                    |                                   |           |                       | סה"כ שטחי בניה     | עיקרי   | עיקרי             | שרות |                 |         |       |      |        |           |
| קדמי          | אחורי      | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת                 | 16.15 (1) | 10                    | 276.7              | 1128.95 | 184.26            | 0    | 202.04          | 742.65  | 408   | 1    | מגורים | ג' מגורים |
| (2)           | (2)        | (2)        | (2)       | 1                  | 5                                 |           |                       |                    |         |                   |      |                 |         |       |      |        |           |

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 גובה זה תותר מעקה תיקני ויציאה לגג.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הנחיות מיוחדות

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                            | התנייה                        |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------|
| 1        | השלמת הקומה העליונה תבוצע בהינף אחד | לא תותר הקמת תוספת זו בשלבים. |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

