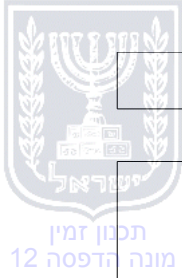


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1159615

הרחבות ותוספת קומות ויח"ד חדשות ברח' בן עמרם 7 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 :
17/03/2024
לאשר את התוכנית
02/06/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
02/04/2023
להפקיד את התכנית
18/12/2023
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

תאור התכנית והרקע להגשתה
מדובר בבניין על חלקה 97 בגוש 30086 רח' בן עמרם 7, בשכונת בית ישראל, ירושלים. התביע התקפה הינה תכנית 4383 אשר אושרה בשנת 1994, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים מיוחד.
בבניין קיימות היום 3 קומות מגורים 2 קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס קומת הכניסה, ו-2 יח"ד.
התוכנית מציעה הרחבות, תוספת קומות ותוספת יח"ד חדשות.



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

הרחבות ותוספת קומות ויח"ד חדשות ברח' בן עמרם 7 ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1159615 מספר התכנית

0.075 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

ל"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 221080
 קואורדינאטה Y 632856

1.5.2 תיאור מקום

רח' בן עמרם 7, פינת רח' הרב יצחק בלזר ירושלים.

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
	7	בן עמרם	ירושלים

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק	97	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון 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
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 מתאר 62 בתחומה.	החלפה	מתאר/ 62
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ ב
30/10/1994		509	4257	תוכנית זו מחליפה את הוראות התוכנית 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			יצחק קטורז'יה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורז'יה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר הקומות	02: 24 15/10/2023	יצחק קטורז'יה	14/10/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		14: 37 23/11/2022	ראובן אלסטר	17/11/2022	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	שמחה דוד			ירושלים	בן עמרם				

1.8.2 יזם**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	יצחק קטורז'יה	112002	ירושלים	ירושלים	הרב עוזיאל				yospector@g mail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	ירושלים	ירושלים	כנפי נשרים				



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

הרחבות ותוספת קומות ויח"ד .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי בהתאם למפורט במסמכי התכנית.
2. קביעת מספר הקומות ל-4.
3. קביעת מספר יח"ד ל-5.
4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
5. הגדלת שטחי הבנייה בשטח.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



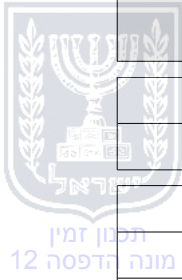
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	75	100
סה"כ	75	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	75.5	100
סה"כ	75.5	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
<p>1. לא תותר קביעת חלונות לכוון מגרשי המגורים השכנים, חלונות יופנו לכוון רחובות בן עמרם ויצחק בלזר בלבד.</p> <p>2. נספח הבינוי יהיה מחייב חלקית לעניין מספר הקומות במבנה.</p> <p>3. הבניה תעשה בצורה אחידה כך שהעיצוב האדריכלי הכולל מעקה, סוג אבן, וחלונות יהיה זהה בכל המבנה ויקבע עפ"י היתר הבניה הראשון שינתן.</p> <p>4. לא תותר הקמת גדרות בגובה העולה על 1.2 מ'.</p> <p>5. יותר בנית מרפסת מעל תחום הדרך בעומק המרפסות הקימות.</p>	
חניה	ב
<p>מספר מקומות חניה יהיה בהתאם לתקן לעת מתן היתר בניה. ניתן יהיה לתת מענה לפתרון חניה באמצעות קרן חניה.</p>	
סטיה ניכרת	ג
<p>א. מספר קומות המרבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבינוי המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבינוי יחשב כסטייה ניכרת.</p>	
קולטי שמש על הגג	ד
<p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	ה
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבינוי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם המחלקות בעיריית ירושלים.</p> <p>ד. תיאום עם מחלקת שימור.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	ו
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
7	1	5	4	458	22	60	92	272	75	1	מגורים ד'

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

הוראות טבלה 5:

יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים ללא הגבהת הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12