

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0652313

הסדרת יעודי קרקע ברח' ריינס 2-4 קרית משה, ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



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 בבנין ברח' ריינס 2-4 בשכונת קריית משה, ירושלים. התוכנית נמצאת בגוש 30138 חלקות 67,106 התב"עות התקפות בחלקה 67 הינן: תכנית 1032 אשר אושרה בשנת 1962 ויעוד החלקה הוא אזור מגורים 2.

התב"ע התקפה בחלקה 106 הינה תכנית 1625 אשר אושרה בשנת 1971 ויעוד החלקה הוא שטח ציבורי פתוח.

בבנין קיימות היום 3 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מחסנים, סה"כ 19 יח"ד. התוכנית מציעה להסדיר את יעודי הקרקע של המגרש למגורים, במקום המצב המאושר כיום.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות.

מגיש התוכנית הוא מיופה כח הדיירים לביצוע השינויים הנ"ל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת יעודי קרקע ברח' ריינס 2-4 קרית משה, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0652313

1.2 שטח התכנית 1.162 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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218800
קואורדינאטה Y	633000

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' הרב ריינס מקביל לרחוב הרב ניסנבוים בשכונת קריית משה

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרב ריינס	4	
ירושלים	הרב ריינס	2	

קריית משה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30138	מוסדר	חלק	67	106

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 21



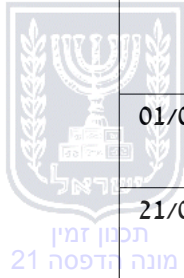
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/09/1966	2239	1300	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 1107	החלפה	1107
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
25/10/1962		968	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 1032	החלפה	1032
19/08/1971	2467	1747	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 1625	החלפה	1625



**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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 00 30/12/2019	ראובן אלסטר	30/12/2019	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		08: 13 31/12/2019	גיל יזרעאלי	30/12/2019	1	1: 250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		13: 13 15/01/2020	אוריה שוחט	15/01/2020	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
עורך דין ונוטריון	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ניר זנגורי	27147		ירושלים	(1)		02-5441144		345bait@gmail.com
	פרטי			עיריית ירושלים	ירושלים	(2)		073-7419330		345bait@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: כנפי נשרים 13.

(2) כתובת: מענה שמחה 39.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוחט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		345bait@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	שמאי	גיל יזרעאלי	1127		ירושלים	שלומציון (1)		02-6231323		gill@izraelly.com

(1) כתובת: שלומציון המלכה 4.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

הסדרת יעודי קרקע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מאזור מגורים 2 שצ"פ לאזור מגורים ג'.

- מאזור מגורים 2 לדרך מוצעת ושצ"פ.

2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.3 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.4 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

2.2.5 קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	955.55	82.25
שטח ציבורי פתוח	206.21	17.75
סה"כ	1,161.76	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	125.69	10.82
מגורים ג'	955.55	82.23
שטח ציבורי פתוח	80.8	6.95
סה"כ	1,162.04	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ג'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
מגורים	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>איכות הסביבה</b>	א
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
<b>הוראות בינוי</b>	ב
חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.	
<b>הוראות פיתוח</b>	ג
גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.	
<b>סטיה ניכרת</b>	ד
קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת.	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
<b>קווי בנין</b>	ו
1. קוי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין עילי הינו עבור שטחי מרפסות.	
<b>קולטי שמש על הגג</b>	ז
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
<b>ניהול מי נגר</b>	ח
ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).	
<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>	ט
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות	



<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<p>הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים באישור אגף שפ"ע ותושי"ה ורישום שטחי הציבור ע"ש עיריית ירושלים ברשם המקרקעין.</p>	



<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי.                  2. פינות ישיבה ופנאי.                  3. מעבר תשתיות תת"ק.                  4. מתקנים הנדסיים.</p>	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
<p>1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.                  2. גובה תקרת המרתף העליונה מתחת לשטחים פתוחים תקבע בהתאם להנחיות מהנדס העיר במגמה לאפשר פיתוח, גינון ונטיעות ומעבר תשתיות.</p>	



<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
ב	<b>הוראות בינוי</b>
<p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.                  2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.                  3. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	1512.07 (1)	24.01 (1)	287.15 (1)	222.48 (1)	1224.92 (1)	956	1	מגורים	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	5	16 (3)	158 (2)							

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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עפ"י היתר בניה.
- עפ"י היתר בניה.
- $16.0 = 819.86$  מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.
- כמפורט בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.2

איחוד וחלוקה

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.  
 ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.  
 ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3

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.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הינו הגשת תכנית לפיתוח תאי שטח 2-3 בתיאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר או מי מטעמו.

6.6

היטל השבחה

הוועדה 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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.