

הוראות התכנית

תכנית מס' 1061860-101

תוספת קומות למוסד ברחוב רייכמן 24, בשכונת בית ישראל בירושלים



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 :

31/07/2022

להפקיד את התכנית

26/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
2. התכנית המוגשת מיועדת לתוספת 2 קומות מעל בניין קיים (מקווה ובית כנסת). על פי מדיניות מע"ר צפון. רקע תכנוני לתכנית
3. התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית כוללנית של בית ישראל במ/4383 וכן תכנית מפורטת 3906. ויעוד החלקה כשטח למבני ציבור. בחלקה לא קיימים היתרים.
4. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
5. בחלקה קיים כיום מבנה בן 2 קומות. בקומת הקרקע, מקווה ומעליו בית כנסת. על פי הרישום בעיריה לא קיימות חריגות בניה בחלקה.
6. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
7. מגישי התכנית הינם בעלים בחלקה אשר עליו מתבצע הבינוי, שמם רשום בנסחי הרישום.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות למוסד ברחוב רייכמן 24, בשכונת בית ישראל בירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1061860

מספר התכנית

0.287 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית 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	221145
	קואורדינאטה Y	633027

1.5.2 תיאור מקום במשולש הרחובות רייכמן, כפר השילוח והרב זוננפלד.

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	רייכמן	24	

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	206	

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 15



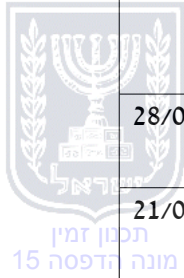
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
28/01/1990		1657	3737	תכנית זו מחליפה את תכנית 3906 בתחומה.	החלפה	3906
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62	החלפה	62
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
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			אנה לידז'נסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנה לידז'נסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 11 04/12/2022	עמוס גדרון	26/05/2022	63		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	מחייב לעניין השימור, קוי בניין, גובה ומספר הקומות	11: 06 02/01/2023	אנה לידז'נסקי	01/01/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		11: 28 03/02/2022	ראובן אלסטר	03/02/2022	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	מיכאל גודפרב (1)			ירושלים	רייכמן	22	02-5829713		8409705@g mail.com
	פרטי	נתן קרישבסקי (2)			ירושלים	רייכמן	22	02-5829713		8409705@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: מונה לחתום בשם נאמני ההקדש "וועד תושבי שכונת בית ישראל".
 (2) הערה: מונה לחתום בשם נאמני ההקדש "וועד תושבי שכונת בית ישראל".

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
אדריכלית	עורך ראשי	אנה לידז'ינסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5 א	02-5354809		anaarch.ia@g mail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	66	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
אדריכל	יועץ	עמוס גדרון	66417		שורש	(1)		02-5337527		amos@gidro narc.com

(1) כתובת: האלון 71.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תוספת קומות על בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1. שינוי יעוד משטח למבני ציבור למוסדים ומוסדות ציבור.
2. קביעת השימושים המותרים למוסדות ציבור מקווה, בית כנסת ופנימיה.
3. קביעת הוראות בניה כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות על בניין קיים במפלסים +8.00, +9.25, +11.00, +12.25 לשם תוספת שטחים למוסד.
 - ב. קביעת בינוי בחלל גג הרעפים למתקנים טכניים למקווה.
 4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
 5. הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי הבניה המירביים בהיקף של 1160 מ"ר, מהם 1044 מ"ר שטחים עיקריים ו-116 מ"ר שטחי שרות.
 7. הגדלת מספר קומות מ-2 קומות ל-4 קומות וחלל גג רעפים למתקנים טכניים.
 8. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
 9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 10. קביעת הוראות בגין בניין לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	287.48	100
סה"כ	287.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	287.48	100
סה"כ	287.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מקווה, בית כנסת, פנימיה
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו הבינויים הבאים בשטח התכנית: א. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות על בניין קיים במפלסים +8.00, +9.25, +11.00, +12.25 לשם תוספת שטחים למוסד. ב. קביעת בינוי בחלל גג הרעפים למתקנים טכניים למקווה. ג. תותר הבלטת מרפסות זיז מעל לדרך משולבת כמסומן בנספח הבינוי. 2. מספר הקומות המירבי יהיה 4 קומות וחלל גג רעפים למתקנים טכניים. 3. לא יותר שימוש למגורים בשטח התכנית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מאחר והמבנה הקיים הינו מבנה לשימור ובנוי על קו 0 לא ניתן לתכנן חניה בתחומי החלקה. 2. דרישות החניה יקבעו על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>1. הבניין הינו בניין לשימור. 2. החזיתות המסומנות לשימור בנספח הבינוי ובתשריט הינו חזיתות לשימור לא תותר הריסתן או פירוקן. 3. לא תותר הריסת הבנין לשימור המצוי בנכס ולא יותרו שינויים בחזיתות הבנין לשימור ובחללים הפנימיים בקומה הראשונה המשמשים את בית הכנסת. 4. מדרגות חיצוניות לאורך שתי החזיתות הראשיות מהוות מרכיבי ייחודי המאפיין את הבנין לשימור. המדרגות ישומרו/ישוקמו/ או ישוחזרו בהתאמה למצב מקורי משוער. 5. חזיתות הבניין לשימור ישוקמו וישוחזרו על כל פרטי הבניה בהתאמה למצב מקורי משוער לרבות פרטי אבן, מדרגות, מסגרות מעקות וסורגים, נגרות דלתות חלונות וכיוצ"ב. 6. יפורקו ויהרסו, מפגעים ותוספות בניה מאוחרות הקיימות בחזית צפונית ודרומית לרבות סגירת שטח מתחת ולצד מהלכי מדרגות חיצוניים מקוריים הבנויים כאמור בתחום דרך משולבת/שצ"פ, לרבות פירוק מבואת כניסה למקווה על תחום שצ"פ (חזית לבני זכוכית), וכן פירוק סגירת מרפסות בקומה א' והסדרת מפגעים ע"ג חזיתות הבנין לשימור מעבים מ"א צנרות וכד'. 7. יבוצע שיפור תכנוני לכניסה ראשית למקווה חזית דרומית קומת הקרקע (כניסה לנשים) וכן כניסה מחזית צפונית קומת הקרקע (כניסה לגברים) בתאום ואישור מח' מבני דת. 8. מבואת הכניסה המקורה הפתוחה בחזית צפונית שבקומה ראשונה תשוחזר. וכן שחזור ככל הניתן של הכניסה לעזרת הנשים</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>מחזית דרומית קומה ראשונה וזאת בהתאם למצב מקורי.</p> <p>9. התערבות ההנדסית ככל שתידרש בבנין הקיים, תהיה כתנאי למתן היתר. תכנית הנדסית ושימורית ראשונית תוגש ותהיה ערוכה על ידי מהנדס בעל ניסיון מוכח בשימור מבנים. התכנית ההנדסית תתייחס למרכיבי השימור בקומות הקיימות לרבות תקרת עץ פרימדלית קומה א'. מהנדס השימור יעביר התייחסותו לנוסח סעיף 4.1.2 ג' (14) (ד) הקובע כי תותר השתלת עמודים פנימיים/קירות פנימיים בלבד לצורך חיזוק המבנה ויוסיף הנחיות מיוחדות בדבר התערבות הנדסית.</p> <p>10. לא תותר התקנת מערכות טכניות/תשתיות ע"ג חזיתות בנין לשימור.</p> <p>11. לא יותר הקמת מדרגות חיצוניות / פתוחות בקומות החדשות. יש לתכנן מהלך מדרגות פנימי מהקומה הראשונה לקומות המבוקשות.</p> <p>12. גג הרעפים יהא שלוש שיפועים ללא קוקיה בשיפוע מינימאלי ותואם פרטי בניה של הגג המקורי.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם יחידת השימור העירונית לעניין פרטי הבניין ותעוד הבניין.</p> <p>14. הוראות שימור:</p> <p>א. לא יותר שינוי בצורת הפתחים בחזיתות לשימור, למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן. ולא תותר פגיעה באופי האדריכלי ופרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ושערים.</p> <p>ב. יותר שינוי מדלת לחלון ומחלון לדלת בלבד.</p> <p>ג. פרטי האבן ופרטי הבניה לתוספת הקומות בחזיתות הבנין, שיפועי הגג והמרזבים יתואמו עם מחלקת השימור.</p> <p>ד. תותר השתלת עמודים פנימיים/קירות פנימיים בלבד לצורך חיזוק המבנה.</p> <p>15. תנאי לאישור מחלקת השימור יהא הגשת נספח פרטים לאישור מחלקת השימור הכולל הנחיות לשיקום אבן הבניה המקורית ופרטי בניה מקוריים, הנחיות לשחזור פרטי בניה חסרים בבית הכנסת ככל הניתן וכן תאום התחברות הבניה החדשה, פרטי בניה חדשים וכל הנדרש.</p> <p>16. תנאי למתן היתר יהא הפקדת כתב מינוי אדריכל שימור ומהנדס שימור מלווים. וכן הפקדת כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר.</p>
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>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>סימון מהתשריט: להריסה</p> <p>1. שטחי הבניה הקיימים בתחום ייעוד הדרך והשצ"פ שאינם לשימור, ייהרסו.</p> <p>2. תנאי להתחלת עבודות הבניה יהיה הריסת הבניה ללא היתר שבתחום יעוד הדרך והשצ"פ, כאמור, למעט אלמנטים לשימור.</p>
ו	<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>





מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>3. הוראות השימור מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>5. השימושים המותרים מצוינים בסעיף 4.1 וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	ז
<p>קווי בנין</p> <p>1. קו הבניין המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הינו עבור המבנה.</p> <p>2. קו הבניין המסומן בתשריט בקו 2 נקודות בצבע אדום הינו עבור המרפסות.</p>	ח
<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>	ט
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	י
<p>תנאים למתן היתרי בניה</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, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטי בניה.</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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט</p>	יא

מבנים ומוסדות ציבור

4.1

קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון המיגון בשטח, בתאום עם הג"א.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום חזיתות ופרטי הבניין עם מחלקת השימור של עריית ירושלים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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		4 (2)	18.5 (1)	100	418	1200			156	1044	287	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	15

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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $18.50 + 797.97 =$ שיא גג הרעפים.

(2) מעליהם קומת חלל גג רעפים לשימוש למתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	התכנית תבוצע לכל קומה בהינף אחד. לא תותר בניה של חלקי קומות.

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15