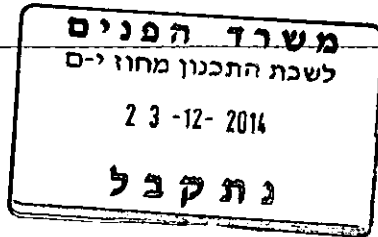


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0112151

השלמת קומת גג ותוספת קומה ברח' רפפורט 4 ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

ל אשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר


 יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

הבנין עומד בשכונת בית ישראל על רח' רפפורט. קיימים בו בכניסה אחת 3 קומות ובכניסה השניה 2 קומות. בתכנון בתבי"ע הנ"ל הוא הצעה להשלמת הקומה בגג ותוספת קומה רביעית (לכניסה השניה) עבור תוספת 2 יחידות, והתאמת הבנין לבנינים בעלי 4 קומות באזור ובבנינים סמוכים. הבנין המוצע יותאם לבניה הקיימת, המוצעת והמתוכננת בשכונת בית ישראל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	השלמת קומת גג ותוספת קומה ברח' רפפורט 4 ירושלים
		מספר התכנית	101-0112151
1.2	שטח התכנית		0.211 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	ל"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

221178 קואורדינאטה X

632907 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' רפפורט בין רח' לייב דיין לרח' זוננפלד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רפפורט	4	

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	322	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית מבטלת את ההוראות של תכנית 62	ביטול	62
04/11/1965	267	1228	תכנית זו מבטלת את תכנית 931	ביטול	931
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעלית הוראות תכנית המעלית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א
30/10/1994	509	4257	תכנית זו מבטלת את תכנית במ/ 4383	ביטול	במ/ 4383

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				יצחק רוזנבלו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			יצחק רוזנבלו		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין קווי בנין, גובה, עומק הנסיגה שבקומה העליונה מסי' יח"ד ומסי' קומות וחזית לשימור - חתום להפקדה	27/05/2014		רוזנבלו יצחק	23/10/2012		1: 100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא	חתום להפקדה	22/06/2014		רוזנבלו יצחק	14/10/2012		1: 250	מנחה	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אברהם ברגמן			ירושלים	רפפורט	4	02-5322341	02-5322341	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אברהם ברגמן			ירושלים	רפפורט	4	02-5322341	02-5322341	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מאיר דוד ברגמן			ירושלים	רפפורט	4	02-5322341	02-5322341	
בעלים	מתתיהו ברגמן			ירושלים	בית ישראל	23	02-5818634	02-5818637	
בעלים	דוד אברהם הברפלד			ירושלים	(1)	20	050-4183829	02-5818637	
בעלים	שמואל ויספיש			ירושלים	רפפורט	4	02-5829076	02-5829076	
בעלים	יצחק לב			ירושלים	רפפורט	4	02-5818634	02-5818637	
בעלים	אברהם סלונים			ירושלים	רפפורט	4	02-5818634	02-5818637	
בעלים	אהרן סמט			ירושלים	רפפורט	4	02-5818634	02-5818637	
בעלים	לאה יוכבד צירל סמט			ירושלים	רפפורט	4	02-5818634	02-5818637	
בעלים	פיגה סמט			ירושלים	רפפורט	4	02-5818634	02-5818637	
בעלים	שמואל סמט			ירושלים	רפפורט	4	02-5818634	02-5818637	
בעלים	יהודית פוקס			ירושלים	רפפורט	4	02-5834953	02-5834953	
בעלים	מיכאל ברוך פוקס			ירושלים	רפפורט	4	02-5834953	02-5834953	
בעלים	יואל קרויס			ירושלים	רפפורט	4	02-6264726	02-6264726	
בעלים	שרה קרויס			ירושלים	רפפורט	4	02-5818634	02-5818637	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-5282188	02-5282188	4	רפפורט	ירושלים			אהרון קרישבסקי	בעלים

(1) כתובת: אברהם תלמודי 20.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
missrad@ctr og.net.il	02-5818637	02-9933021	41	הגפן	אפרת			יצחק רוזנבלו	עורך ראשי	
moshe_big_h azan@walla. com	02-5818637	02-5818634	10	מקוה ישראל	ירושלים		322	יעקב סומך	מודד	
missrad@ctr og.net.il	02-5818637	02-5818634	5	פישל אהרן	ירושלים			יהודה שורצמן	מתכנן	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 2 יחיד ע"י השלמת קומת גג ותוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'
קביעת בינוי לתוספת בניה ע"י השלמת קומת גג ותוספת קומה חלקית עבור תוספת 2 יחידות דיור חדשות
קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
קביעת סך השטחים ל-806.46 מ"ר מתוכם 481.45 מ"ר שטחים עיקרים ו-325.01 מ"ר שטחי שרות.
קביעת שימושים בשטח למגורים.
קביעת תנאים למתן היתר בניה
קביעת תנאים לשלבי ביצוע
קביעת חזיתות הבנין לשימור.
קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.211
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12		+2	10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	481.45		+154.86	326.59	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	211	מגורים מיוחד
100	211	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	208.52	מגורים ד'
100	208.52	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרת) התש"ל 1970.
ב	הוראות בניוי
	תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן : תותרנה תוספות בניה בקומת הגג במפלס +5.85, +8.75 עבור תוספת 2 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.
ג	גגות
	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדירים אל גג הבנין .
ד	גגות
	בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ה	שימור
	1. יש לשמר חזיתות היסטוריות מכיוון מזרח וצפון שימור מלא כולל פרטים : אבן החזית היא אבן מסותתת בעיבוד תלטיש. אבן ראשה לשימור - אבן הראשה של הקשת הישרה של הפתח בעיבוד טובזה. מסגרות הפתחים מאבן בהירה יותר בעיבוד מוטבה. אבן קרניז לשימור. פתחים לשימור. 2. קווי בנין לא יחרגו מעבר למבנה לשימור כולל לא בריחוף. 3. דודי שמש מזוגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות. 4. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על החזיתות לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב החזיתות לשימור להבטיח שלא יפגעו לאורך זמן העבודות באתר. היה ויפגעו/ ייהרסו החזיתות לשימור או חלקים מהן במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהיו טרום הגשת תכנית זו . 5. לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקורים בחזיתות המבנה. 6. עיצוב אדריכלי של התכנון החדש יעשה ביחס ובפרופרציות לחזיתות המבנה ההיסטורי. 7. לא יותר פרוק ו/או פרוק ובניה מחדש של המבנה לשימור.
ו	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

4.1	מגורים ד'
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין 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. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב ככסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבנין הינם מחייבים, וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. הריסת המבנה ההיסטורי הקיים בעתיד תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>5. מס' יחידות הדיור המירבי כמסומן בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, צוברי גז, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין ויוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית יש להצניע עד כמה שניתן מערכות תשתית וצנרת. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413, 2 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 / נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות</p>

4.1	מגורים ד'
	העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לליעודו החדש של המבנה.
יא	<p style="text-align: right;">מסחר</p> <p>א. החזית של הבניו המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	צידי- ימני	צידי- שמאלי						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	1	3	12.9	68.9	12	97	382 (1)	806.46	80.32	0	244.69	481.45	211	מגורים ד'

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

קו בנין (מטר)		יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	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

הערה ברמת הטבלה:

ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות) התשנ"ב - 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) * אחוזי בניה מירביים.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל כניסה בנפרד	אין

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אברהם ברגמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: א. ס. כ. מ. ע. מ.
יזם	שם: אברהם ברגמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: א. ס. כ. מ. ע. מ.
בעל עניין בקרקע	שם: מאיר דוד ברגמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מתתיהו ברגמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד אברהם הברפלד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שמואל ויספיש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק לב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אברהם סלונים שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אהרן סמט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לאה יוכבד צירל סמט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: פיגה סמט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:

שם: שמואל סמט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יהודית פוקס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מיכאל ברוך פוקס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יואל קרויס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שרה קרויס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אהרון קרישבסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יצחק רוזנבלו שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 15.12.14 יצחק רוזנבלו אדו"כ ל רח' הגן 41 אפרת רשיון מס' - 23156	עורך התכנית