

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0065599

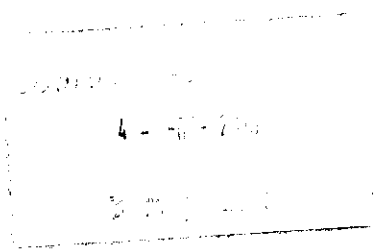
הוספת קומות לבנין קיים רח' רייכמן 35 ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.2.16 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

בעבר היה קיים במגרש בנין ישן בן קומה אחת. הבנין נהרס ובהיתר בניה שהוצא על תכנית בנין עיר מספר 3909 נבנו במגרש שני בנינים עם חדר מדרגות משותף.
תוספת קומה מעל בנין א' ומעל בנין ב' והקמת 2 דירות נוספות. כמו כן הרחבת 2 הדירות הקיימות בקומת הקרקע של בנינים א' ו-ב' על ידי ניצול המרתף באגף א' למגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת קומות לבנין קיים רח' רייכמן 35 ירושלים
		מספר התכנית	101-0065599
1.2	שטח התכנית		0.151 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	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

221225 קואורדינאטה X

633075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' רייכמן 35 שכונת בית ישראל

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	רייכמן	35	1

שכונה רח' רייכמן 35 שכונת בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30087	מוסדר	חלק	114	

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
07/01/1990	1379	3732	תכנית זו מבטלת את תכנית 3909	ביטול	3909
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א, הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב, הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נירה שובל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נירה שובל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	30/07/2016	נירה שובל	30/07/2016	* נספח מחייב לעניין גובה בנייה, מספר קומות, מספר יחיד, קווי בניין	לא
מצב מאושר	מחייב חלקית	1: 250	1	25/05/2016	נירה שובל	25/05/2016		לא

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	חיים חזקי			ירושלים	בית ישראל (1)	35	02-6764910	02-6764910	Yosefgold1@yahoocom

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' רייכמן 35 שכונת בית ישראל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים חזקי			ירושלים	בית ישראל (1)	35	02-6764910	02-6764910	Yosefgold1@yahoo.com

(1) כתובת: רח' רייכמן 35 שכונת בית ישראל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	דנה אסרף			ירושלים	בית ישראל (1)	35	02-6764910	02-6764910	Yosefgold1@yahoo.com
אחר	רתם אסרף			ירושלים	בית ישראל (1)	35	02-6764910	02-6764910	Yosefgold1@yahoo.com
אחר	אריה גברא			ירושלים	בית ישראל (1)	35	02-6764910	02-6764910	Yosefgold1@yahoo.com
אחר	שרה גברא			ירושלים	בית ישראל (1)	35	02-6764910	02-6764910	Yosefgold1@yahoo.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
Yosefgold1@yahoo.com	02-6764910	02-6764910	35	בית ישראל (1)	ירושלים			היניא וידר צפורה	אחר
Yosefgold1@yahoo.com	02-6764910	02-6764910	35	בית ישראל (1)	ירושלים			חיים חזקי	אחר
Yosefgold1@yahoo.com	02-6764910	02-6764910	35	בית ישראל (1)	ירושלים			ציונה מדמוני	אחר
Yosefgold1@yahoo.com	02-6764910	02-6764910	35	בית ישראל (1)	ירושלים			יש נדב	אחר
Yosefgold1@yahoo.com	02-6764910	02-6764910	35	בית ישראל (1)	ירושלים			מירב נדב	אחר
Yosefgold1@yahoo.com	02-6764910	02-6764910	35	בית ישראל (1)	ירושלים			יוסף רופא	אחר
Yosefgold1@yahoo.com	02-6764910	02-6764910	35	בית ישראל (1)	ירושלים			סימה רופא	אחר
Yosefgold1@yahoo.com	02-6764910	02-6764910	35	בית ישראל (1)	ירושלים			יוחאי רו משה	אחר
Yosefgold1@yahoo.com	02-6764910	02-6764910	35	בית ישראל (1)	ירושלים			אפרת רו רחל	אחר

(1) כתובת: רח' רייכמן 35 שכונת בית ישראל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
nirshoval@gmail.com	02-5865787	02-5865787	2	מורגנטאו הנרי	ירושלים		21667	נירה שובל	עורך ראשי	אדריכלית
ihsan8888@yahoo.com	02-5858538	02-5858538	28	אלטמן אריה	ירושלים		827	אברהם ארנסטר	מודד	

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 קומה על בנין קיים ותוספת קומה תת קרקעית ברח' רייכמן 35

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד'.
2. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית 589.67.
3. קביעת בינוי לאגף א 3 קומת וגג רעפים מעל קומות מסד ולאגף ב הגבהת חלל גג הרעפים לשימוש מגורים מעל קומת מחסנים בקומת המרתף.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. הגדלת מסי יחידות דיור מ-5 ל-7 יח"ד.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.151				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7		+2	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי היתר מס' 07/188	421.24		+156.18	265.06	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 כמופים
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	160.3	100
סה"כ	160.3	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	160.3	100
סה"כ	160.3	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותר תוספת קומת מחסנים בקומת מרתף נתן מוגרים בקומת המרתף באגף א' בלבד והוספת קומה מעל קומה קיימת באגף א' והגבהת גג הרעפים לשימוש מגורים באגף ב .</p> <p>2. תתאפשר גישה לכלל הדיירים בבנין למחסנים המוצעים בקומת המרתף ע"י יצירת המשך לגרם המדרגות הקיים, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ד'
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקנה מידה 1:100, לאישור הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתוך תחומי המקרקעים ובסמוך למקרקעים. כל מערכות התשתית שבתחום התשתית כולל חשמל תקשורת צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר המבנה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות בכל המתקנים והאביזרים הקיימים, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות. תנאי למתן היתר בניה: תאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח. פטור ינתן באם ימצא שהמקלטים הקיימים תקינים לפי תקנות הג"א.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לנושא שיפוע הגג באופן שימנע זרימת מים לחלקות הגובלות.</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/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, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 10% 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>

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

קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	46.3	7	97	391	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	151	1	
(3)	(3)		(2)						589.67	69.43	42.66	96	378.58			

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 1. כולל שטחי שרות.
2. אגף א כלפי רח' רייכמן גובה רום הגג $10.98 = 785.01$.
- גובה מדלפות $9.18 = 783.21$ גובה זה הינו מרבי וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. האגף ב' כלפי רח' הרב עבוד גיבה רום הגג הינו $13.85 = 787.88$.
- גובה מדלפות $10.64 = 784.67$ גובה זה הינו מרבי וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה 3.
- (2) אגף א' קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף אגף ב' 3 קומות וגג רעפים..
- (3) כמפורט בתשריט.

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 למימוש התכנית 6 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: חיים חזקי	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: חיים חזקי	סוג:	תאריך:	יוזם
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: דנה אסרף	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: רתם אסרף	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: אריה גברא	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: שרה גברא	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: היניא וידר צפורה	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: חיים חזקי	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: ציונה מדמוני	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: יש נדב	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: מירב נדב	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: יוסף רופא	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: סימה רופא	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: יוחאי רו משה	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: אפרת רו רחל	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: נירה שובל	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	