

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0111526

תוספת בניה רח' רייכמן 27, בית ישראל, ירושלים

ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

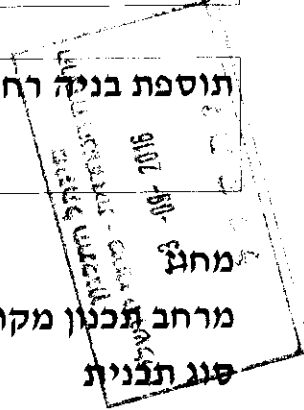
תכנית מפורטת

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית

אישורים



הערה: תוכנית זו היא תכנית מפורטת ויש להגיש בקשה להיתר בניה לפי סעיף 19א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
תאריך: 22/5/16
[Handwritten signature]

דברי הסבר לתכנית

1. תוכנית זו מוגשת להרחבתה של יחידת דיור התחתונה במפלס -2.70. כמו כן תוספת בקומת הקרקע ובקומה א' במפלסים +3.65, 0.00. בניית התוספות תתבצע תוך שמירה על אופי הבניין כך שתתאים לחזית הבניין הקיים.
2. תכנית שינויים בהתאם לסיכום עם האגף לתכנון עיר. התכנית מציגה שינויים בקומת הגג - הקטנת נפח הגג ופתחי החלונות לגודל ושטח כפי שמופיע בנספח בינוי מס'1.
3. התכנית נמצאת באזור מגורים מיוחד ומסתמכת על ת.ב.ע. 4383 ו-3909. כמו כן ישנה תכנית מאושרת שמספרה 4120.
4. בוצעה בניה ללא היתר והמחזיקים בנכס קיבלו קנס בבית משפט לעיניינים מקומיים. שני החדרים הקידמיים מיועדים להכשרה בתוספת חיבור בין הדירה הקיימת לתוספת החדשה.
5. עץ שנקבע לשימור בתכנית 3909 נעקר מאחר והיה בו ריקבון מתקדם שגרם לעץ להיות חלול מבפנים ותוך כדי כך הוא נשבר ברוח תזקה. גילו המשוער של העץ היה כ-60 שנה. מגיש התכנית הינו המחזיק היחיד בנכסים בחלקה ובעל העניין היחיד בחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניה רח' רייכמן 27, בית ישראל, ירושלים
		מספר התכנית	101-0111526
1.2	שטח התכנית		0.150 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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

221197 קואורדינאטה X

633076 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים שכונת בית ישראל חלקה בין הרחובות שאול עבוד לרחוב רייכמן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27	רייכמן	ירושלים

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30087	לא מוסדר	חלק	119	

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 מס' 3909 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3909 ממשיכות לחול.	ביטול	3909
30/10/1994	509	4257	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 4383 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 4383 ממשיכות לחול.	ביטול	במ/ 4383

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				גדעון יגר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גדעון יגר		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מנחה	1: 100	1	22/07/2015	גדעון יגר	22/10/2015	נספח בינוי מספר 1	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 100	1	22/07/2015	גדעון יגר	22/10/2015	נספח חישובי שטחים	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	15/11/2015	גדעון יגר	15/11/2015	תשריט מצב מאושר	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	אברהם כהן		אבירם בוטבול אדריכל	ירושלים	רייכמן	27	02-5328422	02-5328422	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם כהן			ירושלים	רייכמן	27	02-5328422	02-5328422	

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	גדעון יגר	07851	גדעון יגר אדריכל	ירושלים	שמעון הצדיק	28	02-5841003	02-5819810	gyeger@bezeqint.net
מודד	מודד	ציון שרון	403	ציון שרון מודד	ירושלים	טבריה	9	02-6232325	02-6232325	

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

התכנית מציעה הסדרת הבניה בדירה הצפונית (רחוב עבוד חיים שאול) ובדירה הדרומית (רחוב רייכמן).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע ממגורים מיוחד למגורים ג'.

קביעת בינוי לתוספת בניה בחלק הדרומי של החלקה וחיבור בין שני הצדדים, בנוסף לבינוי הצפוני הקיים בשטח בהתאם לנספח הבינוי.

הריסה : הקטנת שטח חלל גג הרעפים והתאמת גמלונות הגג (ביניין א) והריסת מדרגות חוץ (ביניין ב).

קו ביניין : שינוי קו ביניין וקביעת קווי ביניין חדשים לבניה כאמור.

הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל-349.95 מ"ר (מתוכם 296.75 מ"ר שטח עיקרי ו-53.20 מ"ר שטח שירות).

קביעת הוראות בדבר הריסה חלקית.

קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ביטול הוראות בדבר עץ לשימור שנקבעה בתוכנית 3909.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	296.75		+64.25	232.5	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 ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

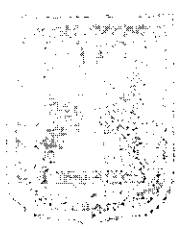
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	149.67	100
סה"כ	149.67	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	149.67	100
סה"כ	149.67	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר הקמת בניין חדש בחלקה הדרומית של החלקה (להלן: בניין ב), בנוסף לבניין הצפוני הקיים החלקה (להלן: בניין א*), בהתאם לנספח בינוי מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות מעל לקומת המרתף + עליית גג בבניין הצפוני, בניין א. וכמו כן מספר הקומות המירבי יהא 2 קומות מעל לקומת המרתף בבניין הדרומי, בניין ב.</p> <p>גובהי הבניינים המירביים לפי המצויין בנספח בינוי מספר 1.</p> <p>מספר יחידות הדיור המירבי יהא 2 יחידות דיור ועל כך תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>גג רעפים יהיה בעל שני שיפועים ללא קוקיות, יתר השימוש למגורים בחלל הגג שבאגף כלפי רח' שאול עבוד.</p>
ב	<p>היטל השבחה</p> <p>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.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים וחלקי בניין המסומנים בתשריט התכנית להריסה בצבע צהוב, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>גובה הבניין המירבי כמצויין בטבלה מספר 5, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>קווי הבניין במפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל חריגה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>המבנים וחלקי בניין המסומנים בתשריט התכנית להריסה בצבע צהוב, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה. הוראה זו מחייבת ולכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות, וכיחול אבן הבניין הקיים.</p>

4.1	מגורים ג'
	הבניה באבן נסורה וחלקה שאינה מסותתת אסורה.
1	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמפורט להלן : קווי הבניין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין</p>
2	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תיאום התכנית והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>הגשת תכניות פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>התכנון יכלול תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור יהא על חשבון מגיש התכנית.</p>



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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מל	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										מעל הכניסה הקובעת
מגורים גי	1	150	296.75			53.2	80	3	20	(1)	3	1	0	0	0	

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 0		מגורים ג'
		1

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות מרתפים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

- (1) גובה המדלפות באגף הפונה לרחוב שאול עבוד הוא 10 מטר מעל למפלס ה-0.00 שגובהו האבסולוטי הוא 775.25 מ' כשגובה רום הגג הינו 12 מטר שגובהו האבסולוטי הוא 787.25 מ'.
גובה המדלפות באגף הפונה לרח' רייכמן הוא 6 מטר מעל למפלס ה-0.00 שגובהו האבסולוטי הוא 775.25 כשגובה רום הגג הוא 7.10 מטר שגובהו האבסולוטי הוא 782.35 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) (1)

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה -התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה, בנושאים הבאים :
יש להפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.
ביצוע פרט למניעת חדירת גז ראדון. הצנעת מזגנים.

6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י, 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבני ס קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על הקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008.
ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במנה לדרושת העמידות לרוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.3 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה -אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום החלקה.

6.4 קולטי שמש על הגג

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג משופע. הפתרון התכנוני טעון אישור של מהנדס העיר.

6.5 אנטנות

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 30.8.16 חתימה: <i>J.L.</i></p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: אברהם כהן שם ומספר תאגיד: אבירס בוטבול אדריכל</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 30.8.16 חתימה: <i>J.L.</i></p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: אברהם כהן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 30.8.16 חתימה: <i>J.L.</i></p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: גדעון יגר שם ומספר תאגיד: גדעון יגר אדריכל 6827059</p>	<p>עורך התכנית</p>

