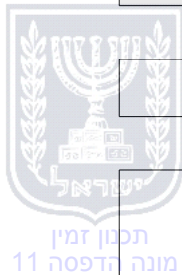


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0329490

תוספת יח"ד ברח' ברוך רפפורט 14, בית ישראל, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/04/2017

לאשר את התוכנית

20/12/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' ברוך רפפורט מס' 14- בשכונת בית ישראל, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 1 קומה. 1 יח"ד. בסה"כ 1 יח"ד.
3. התכנית מציעה תוספת 3 קומות.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים מיוחד" בתכנית 4383.
2. לא נמצא היתר בניה מקורי לבניין.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
 2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד ברח' ברוך רפפורט 14, בית ישראל, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0329490

מספר התכנית

0.142 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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

221250 קואורדינאטה X

632925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ברוך רפפורט 14, בית ישראל, ירושלים

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	רפפורט	14	

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	270	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



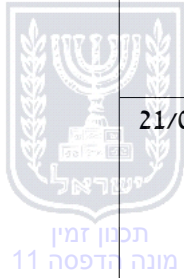
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תוכנית מתאר 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 מבטלת את הוראות תוכנית 4383.	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			רבקה אביגיל פרוש גליקמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רבקה אביגיל פרוש גליקמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה, מסי קומות, שטחים, שימור-חתום להפקדה	19/06/2017	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	19/06/2017	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח חישוב שטחים-חתום להפקדה	19/06/2017	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	19/06/2017	1		רקע	אדריכלות
לא	חתום להפקדה	26/09/2016	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	26/09/2016	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	מלכה רבינוביץ			ירושלים	רפפורט	14	02-5001393	02-5877637	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מלכה רבינוביץ			ירושלים	רפפורט	14	02-5001393	02-5877637	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חיים יהושע רבינוביץ			ירושלים	רפפורט	14	02-5001393	02-5877637	
בעלים	מלכה רבינוביץ			ירושלים	רפפורט	14	02-5001393	02-5877637	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן		רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto. net.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522249	02-6522249	
	אדריכל	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5001393	02-5877637	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 יח"ד ברח' ברוך רפפורט 14, בית ישראל, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
- שינוי שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח :
 - 1. קביעת בינוי לתוספת קומות לשם תוספת יח"ד.
 - ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
 - ה. הגדלת מספר הקומות.
 - ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
 - ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות בגין שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

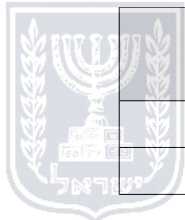


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.142



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

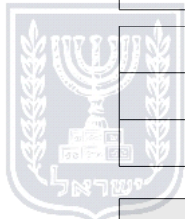
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+2	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	502		+360	142	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	142	100
סה"כ	142	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	142.66	100
סה"כ	142.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. תותר תוספת בניה כמפורט בנספח בינוי.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בנין מירביים ושימור.</p> <p>ג. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ה. לא יותרו פתחים בחזית דרומית.</p> <p>ו. המסיגה בחזית הדרומית כמופיע בנספח הבינוי הינה מחייבת ולא ניתנת לשינוי.</p>
ב	שימור
	<p>1. המבנה המסומן בתשריט באמצעות סמל לשימור הוא מבנה לשימור ולא תותר הריסתו.</p> <p>2. חזיתות המבנה המקורי (ק. קרקע) ישומרו במלואן כולל פתחים קיימים, סורגים ופרטי נגרות.</p> <p>3. פתרון למרחבים מוגנים יהא באמצעות חדרים מחוזקים ולא ממד"ים- יש למצוא פתרון קונסטרוקטיבי הולם שימור- אין לדקק קירות הסטוריים לצורך כך, חדרים אלה לא יפנו לחזית הרחוב.</p> <p>4. יש לשמור על שיפוע הגג המקורי, וכן על פרטי כרכוב הגג והמזחלה החיצונית לאיסוף מי גשם.</p> <p>5. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כולל חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים.</p>
ג	היטל השבחה
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ד	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר קומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם חייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>3. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. סטיה מנספח הבינוי לעניין השימור, תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>5. הריסה כמופיע בנספח הבינוי ותשריט מצב מוצע הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת, למעט הגמישות מכח הוראות התכנית.</p>
ה	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p> <p>2. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יותאם לאבן בקומה הקיימת בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים, וכתנאי למתן טופס 4.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבוננו.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בניין הם כמפורטים בתשריט.</p> <p>2. קוי בניין עילי הינו עבור הנסיגה בחזית הדרומית.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>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 וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן היתרי איכלוס/ טופס 4 יהא שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p>
י	<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 בקנ"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, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר 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 קווי 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 קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סילולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים לתיאום עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p> <p>5. פרוק תוספות בניה מאוחרות.</p>
יא	<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>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעדות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. ע"ב דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יחלט על שיטת חיזוק המבנה במקרה הצורך, תוך המנעות מפגיעה חיצונית בחזות המבנה ופגיעה מינימלית בפנים המבנה.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהעדר שטחים לחלחול בתחום המגרש יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מפלגות	מפלגות	מפלגות						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כלי
									סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מפלגות	(2)	21	3 (1)	100	387	538			36	502	142	14	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	14	1	מגורים	מגורים ג'

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:

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תתאפשר הגדלה של מספר יחידות דיור בכפוף לעמידה בתקן חניה.

(2) גובה המדלפות יהא +12.55 מ' מעל מפלס ה-0.00+ שהוא 7.65.85. מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד +15.89 מ' מעל 7.65.85..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

ביצוע תכנית זו תוך 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11