

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0351445

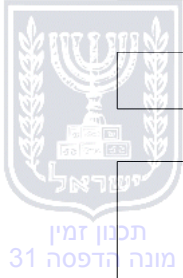
תוספת בניה ברח' רייכמן 43, בית ישראל, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בבנין למגורים בשכונת בית ישראל ברח' רייכמן 43 מוצע תוספת בניה על הגג ופיצול יחידת דיור .



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה ברח' רייכמן 43, בית ישראל, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0351445

1.2 שטח התכנית 0.150 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

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
 קואורדינאטה X 221267
 קואורדינאטה Y 633104

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בית ישראל בין רח' רייכמן לכפר השילוח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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	110	

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 31



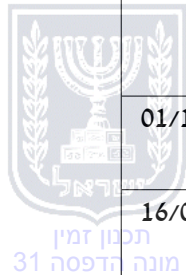
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/1977	1	2390	תכנית זו מחליפה את תכנית 2153	החלפה	2153
16/07/1959		0	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	מתאר/ 62
30/10/1994	509	4257	תכנית זו משנה את תכנית מס' במ/4383 בנושאים המפורטים בתכנית זו כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/4383 ממשיכות לחול.	כפיפות	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			יצחק רוזנבלו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק רוזנבלו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 50 17/07/2019	יצחק רוזנבלו	17/07/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 52 12/02/2019	יצחק רוזנבלו	12/02/2019	1	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאיר וינברג			ירושלים	(1)	43	02-5818634	02-5818637	missrad@et rog.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רייכמן 43.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מאיר וינברג			ירושלים	רייכמן	43	02-5818634	02-5818637	
בעלים		אשר רוזנפלד			ירושלים	(1)	43	02-5818098		
בעלים		בת שבע רוזנפלד (נייהויס)			ירושלים	(1)	43	02-5818098	02-5818637	

(1) כתובת: רייכמן 43.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק רוזנבלו	23156		אפרת	המנורה	3	02-5818634	02-5818637	missrad@etr og.net.il
	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	מקוה ישראל	10	02-5373831	02-5370233	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מתכנן	יהודה שורצמן			ירושלים	פישל אהרן	5	02-5818634	02-5818637	missrad@etr og.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

השלמת קומה קיימת והוספת קומה מובלעת בתוך חלל גג רעפים לשם תוספת יח"ד חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה ג', לשם תוספת יחידות דיור חדשה, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מס' יחידות הדיור מ-3 יחידות דיור ל-4 יחידות דיור.

2.2.6 הגדלת מס' קומות מ-3 מעל קומת קרקע ל-4 קומות מעל קומת הקרקע.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.10 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.2.11 קביעת הוראות בגין חזית לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

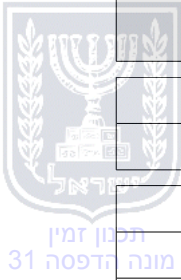
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	150.3	100
סה"כ	150.3	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	154.04	100
סה"כ	154.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בקומה ג' מפלס +9.95 לשם תוספת יח"ד חדשה בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום</p> <p>2. קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים (מפלס +13.27) בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו בצבע אדום.</p> <p>3. תותר תוספת מרפסות בחזית צפונית ובכל קומות הבנין, בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בקו ושתי נקודות בצבע אדום.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>קווי הבנין למרפסות יהיו כמצוין בתשריט בקו ושתי נקודות בדיו אדום.</p>
ד	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 4 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית כולל קווי הבנין העיליים למרפסות הינם מחייבים</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. הוראות השימור המפורטות בתשריט , בנספח הבינוי ובתקנון מחייבים וכל שינוי מהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ז	<p>גגות</p> <p>העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג :</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>* הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסתתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה , ללא סיתות, אסורה.</p> <p>* גובה גדר הכניסה לבנין לא יעלה על 1.20 מ'.</p> <p>* מודגש בזאת כי המרפסות המוצעות בחזית הצפונית של הבניין יבנו כמרפסות עוקבות ללא אפשרות דילוג על קומה. כמו כן מידותיהן ושטחן יהיה זהה בכל קומות הבנין.</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 יכול לבין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות פרטים מחייבים לביצוע פרגלות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה 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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>(4) חיזוק מבנים- תמ"א 38 :</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>





4.1	מגורים ב'
	<p>(5) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה ומחלקת הכבאות.</p> <p>(6) תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 י' (חניה), 4.1.2 יא' (הריסה) 4.1.2 יב' (חזית לשימור).</p> <p>(7) תנאי למתן היתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט המוצע במסגרת תכנית זו במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.</p> <p>(8) תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת עבירות הבניה של בעל הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים (ביוב) של מגישי הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונם.</p> <p>(9) תנאי למתן היתר בניה יהא הסרת כל השילוט מחזיתות הבנין.</p>
י	<p>חניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
יא	<p>הריסות ופינויים חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.</p>
יב	<p>שימור חזית וגדר הבנין המסומנים בתשריט בצבע אדום ובנספח הבינוי בצבע סגול היא חזית המיועדת לשימור וחלות עליה ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הריסת חזית וגדר הבנין לשימור. 2. לא יותר שינוי בצורתה החיצונית של החזית והגדר למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיה האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור כמפורט להלן. 4. תוספת בניה לבנין הכולל חזית לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. 5. מודגש בזאת כי תנאי למתן היתר בניה יהא תאום החזית ופרטי הבינוי והגג עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

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

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	(1)	4	55	284.91	24.48			260.43	150.36	1	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
22.84 (3)	1	מגורים	מגורים ב'

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) בהתאם למפורט בנספח הבינוי..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) מודגש בזאת כי שטח המרפסות המפורט כאן אינו נכלל בזכויות הבניה בהתאם לתקנות חישוב שטחי מרפסות בתכניות בסמכות הוועדה המקומית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1 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.

6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בקומות ג' (מפלס +9.50) ובמפלס +13.27 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	
2	בניית המרפסות בחזית הצפונית של הבנין תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי.	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.