

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0876292

תוספת והרחבת יח"ד ברחוב רייכמן 47, בית ישראל, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2021

להפקיד את התכנית

06/10/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 30087 חלקה 108 ברח' רייכמן 47 בשכונת בית ישראל, ירושלים.  
במגרש קיים מבנה בן 3 קומות עם 8 יח"ד. אשר נבנה עפ"י היתר 11.296 עפ"י תכנית 4383.  
התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות ותוספת קומות לשם תוספת יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת והרחבת יח"ד ברחוב רייכמן 47, בית ישראל, ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0876292

0.316 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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
קואורדינאטה X	221281
קואורדינאטה Y	633109

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב רייכמן 47 פינת רחוב בית ישראל, שכונת 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	רייכמן	47	

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	108	

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 13



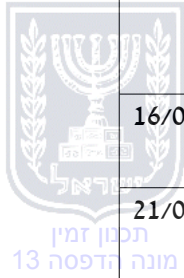
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	מתאר/ 62
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
07/01/1990		1379	3732	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3909.	החלפה	3909
30/10/1994		509	4257	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/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		15: 01 29/08/2022	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	29/08/2022	1		מנחה	בינוי
לא		15: 02 29/08/2022	יוסף וויס	29/08/2022			מנחה	תנועה
לא		08: 49 25/06/2020	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	25/06/2020	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	יצחק צדק			ירושלים	רייכמן	47	058-3241215		talizedek@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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		rp025001393@gmail.com
	אדריכל	אילן אפרת	8176		ירושלים	יהודה	14	02-5001393		rp025001393@gmail.com
	יועץ תחבורה	יוסף וויס	37763144		ירושלים	הלל	14			

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 קומות, יח"ד והרחבת יח"ד ברחוב רייכמן 47, בית ישראל, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. תוספת בינוי להרחבת יחידות דיור קיימות ולתוספת יח"ד.  
תוספת קומות לשם תוספת שלוש יח"ד.
- ד. קביעת קווי בניין לבנייה.
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור ולעקירה.
- ח. קביעת הוראות שימור.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	316.68	100
סה"כ	316.68	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	316.55	100
סה"כ	316.55	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים, בית כנסת
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אזריכלות</b></p> <p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה לשם הרחבת יח"ד הקיימות.</p> <p>2. תותר תוספת קומות לשם תוספת יח"ד חדשות לבניין.</p> <p>3. תותר הרחבת קומת מרתף לשם תוספת מחסנים.</p> <p>ב. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ד. יותר גג רעפים בשימוש, גג הרעפים יחל בגובה 1.20 מ' מרצפת חלל הגג, גג הרעפים ישמש כהרחבה ליח"ד בקומה העליונה ולא כיח"ד נפרדת.</p> <p>ה. לא יותר פתיחת חלונות לכיוון החזית בחלל גג הרעפים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר / בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>תנאי לטופס איכלוס יינטע עץ בוגר אחד לפחות, ויחובר למערכת השקיה בתאום מול אגף שפע גננות בעיריית ירושלים.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר קומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. הריסת עבירות הבניה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ו	<p><b>עיצוב אזריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p> <p>2. עיצוב החלונות, פרטי החלונות המעקות והמרפסות יהיו בהתאמה והמשך למצב הקיים.</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ז	<p><b>פסולת בניין</b></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.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></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><b>תנאים בהליך הרישוי</b></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, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימום וואופן 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.</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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת העבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין של מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה ניקוי המבנה מכבלים ומערכות מיזוג חיצוניות, מערכות המבנה יתוכננו בחלל גג הרעפים ו/או בתוך המבנה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת שימור בעירית ירושלים.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות</p>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
העתיקות.	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>חיזוק המבנים יעשה כחיזוק פנימי בלבד בחזיתות היסטוריות לא יותר חיזוק חיצוני.</p>	יא
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השתייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'. אמצעי ניהול הנגר בהיתר בניה יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשארת שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15%.</p>	יב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 4	18.97	11	84	416	סה"כ שטחי בניה (1) 1322	203		98	958	317	רייכמן 47	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1	רייכמן 47	63

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח עיקרי למרפסות.
- (2) בנוסף שימוש בחלל גג רעפים.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבנייה תעשה בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13