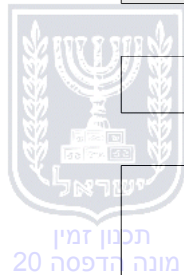


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0990242

תוספת יח"ד שטחים וקומות ברחוב רפפורט 21



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:

30/10/2022

להפקיד את התכנית

28/12/2022

תאריך 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

בשכונת בית ישראל קיים בניין קטן הכולל 5 יח"ד קטנות.  
לבנין 2 חזיתות, האחת לרחוב רפפורט (מדרום) והשניה לרחוב חיים עוזר (מצפון),  
הבנין הקיים נבנה בשנות השבעים של המאה הקודמת והוא ברמת גימור ותחזוקה ירודים ביותר.

במצב המאושר לפי היתר בניה קיימות 5 יח"ד ב- 2.5 קומות,  
כעת מבקשים להרחיב את הדירות הקיימות ולהוסיף 3 דירות קטנות בהתאם למדיניות המותרת ותוך שיפוך  
והתאמת הבניין לסטנדרטים חדשים.  
מגישי התכנית הינם בעלי הדירות.  
לא קיימות עבירות בניה / הליכים משפטיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספת יח"ד שטחים וקומות ברחוב רפפורט 21		
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
101-0990242		
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
0.145 דונם		
סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית		
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 221225  
 קואורדינאטה Y 632950

### 1.5.2 תיאור מקום

המבנה ממוקם בין רחוב רפפורט לבין רחוב חיים עוזר

### 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	21	

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	33	

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
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	1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 בתחומה.	החלפה	מתאר/ 62
30/10/1994	509	4257	תכנית זו מחליפה את תכנית 4383 בתחומה.	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			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין קווי הבניין, מספר הקומות והשימור	12: 25 05/12/2022	צבי רוזנבלום	23/11/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 00 20/03/2022	יורם אלישיב	09/03/2022	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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	עזרא כהן			מבשרת ציון	ברקת	12	052-6665018		officerozenblum@gmail.com
	פרטי	שלמה כהן			ירושלים	עובדיה מברטנורה	1	052-6665018		officerozenblum@gmail.com
	פרטי	שמואל כהן			ירושלים	עובדיה מברטנורה	1	052-6665018		officerozenblum@gmail.com

## 1.8.2 יזם

## 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	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	נאות	62	02-6648018		officerozenblum@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)	9	02-6793012		office@elyasihiv1.co.il
אדריכלות	הנדסאי	צבי רוזנבלום	19218		ירושלים	נאות	62	02-6648018		officerozenblum@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 בניה ותוספת יח"ד לבית קיים ברחוב רפפורט 21 בירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 3 יח"ד נוספת תוך תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות.
3. קביעת הוראות בדבר קווי בנין.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת מספר יח"ד בתכנית.
6. קביעת מספר קומות במבנה.
7. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתרי איכלוס.
9. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
11. קביעת תכסית בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	145	100
סה"כ	145	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	144.89	100
סה"כ	144.89	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> גגות</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לגג הבניין לכלל הדיירים.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מספר יח"ד המירבי יהא 8 ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>לא תותר קביעת חלונות לכיוון מגרשים המגורים השכנים, חלונות יופנו לכיוון רחובות רפפורט וחיים עוזר ולחצר הפנימית בלבד.</p> <p>לא יותרו מרפסות הבולטות מגבול המגרש בחזית רחוב רפפורט.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן לעת מתן היתר בניה. ניתן יהיה לתת מענה לפתרון החניה באמצעות קרן חניה.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p> <p>2. כל קירות וגדרות הפיתוח הפונים לרחוב או לשטחים הציבוריים, יחופו באבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות כדוגמת הבנין.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה מספר 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה נכרת.</p> <p>3. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מירבי וכל הגדלה שלהן תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>4. הקיר המסומן לשימור בנספח הבינוי ישמר, וכל שינוי בו יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>שיפוץ מעטפת הבנין הקיים:</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבנין בבניינים בהם תבוצע תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קימת ו/או סילוקה,</p>

4.1	מגורים ג'
	וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים לתוספת הבניה יהיו כמצוין בתשריט. קו בנין עילי הינו עבור המרפסות.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, תיאום חזיתות המבנה, חומרי ציפוי הבניין ופרטי הגמר עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול פרטי בנייה טיפוסיים של חלקי בניין אלה: פינות קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה, חלונות עפ"י הטיפוסים השונים בבניין-חתך וחזיתות. גגונים, מרפסות ומעקות למרפסות, סורגים, וכן כל פרט בבניין אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תיאום ואישור מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>ה. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ו. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>ז. תיאום הבקשה להיתר עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>ח. תנאי להתחלת עבודות יהיה הריסת סגירת המרפסת של מגיש הבקשה המסומנת בנספח הבינוי</p>
יב	<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>
יג	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

מגורים ג'	4.1
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 יוותרו לפחות 20% 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>	יד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(1)	(1)	(1)	(1)	4	16.41	8	69	57	0	69	362	145	מגורים ג'	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

הוראות טבלה 5:

(\* קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערה 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן תעודת גמר

תנאי למתן טופס 4 :  
במידה ונפגעו אלמנטים לשימור, יש לשקמם כתנאי למתן אישור אכלוס ולאשר אצל ממוני השימור ברשות המקומית.

### 6.2 חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספת הבניה לבניין הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי - 413.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20