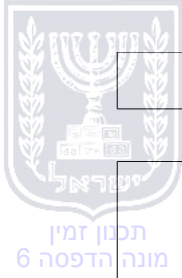


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1076066

תוספת קומות ויח"ד ברחוב רייכמן 27 בירושלים



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:
20/03/2023

לאשר את התוכנית
03/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
17/07/2022

להפקיד את התכנית
15/01/2023

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

התכנית מוגשת בגוש 30087 חלקה 119 ברחוב רייכמן 27 בשכונת בית ישראל ירושלים, בחלקה קיים מבנה בן שני אגפים בני 3 קומות בהתאם לתכנית 101-0111526. התכנית מציעה הרחבת 3 דירות קיימות באגף הצפוני והריסת האגף בחלק הדרומי והקמת מבנה חדש בן 4 קומות ותוספת 4 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|---|--|-----|
| שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| מספר התכנית | מספר התכנית | 1.2 |
| 0.150 דונם | שטח התכנית | 1.2 |
| תכנית מתאר מקומית | סוג התכנית | 1.4 |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| מחוזית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| לי"ר | לפי סעיף בחוק | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

221196 קואורדינאטה X

633075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות יהושוע רייכמן ושאול עבוד

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 | 27 | |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 21/01/2010 | | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166/ב |
| 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 |
| 07/12/2016 | | 1319 | 7394 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0111526 | החלפה | 101-0111526 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אנה לדיזנסקי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אנה לדיזנסקי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 12: 24 24/11/2022 | אנה לדיזנסקי | 23/11/2022 | | 1: 100 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | | 13: 58 09/03/2022 | חיים קוזלובסקי | 03/03/2022 | 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



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 | חיים דוד קליין | | | ביתר עילית | אדמור"י ויז'ניץ | 50 | | | 6261879@g mail.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 |
|----------------|-----------|----------------|---------------|----------|---------|------------|-----|------------|-----|--------------------------|
| | עורך ראשי | אנה לדיזנסקי | 113048 | | ירושלים | אלרואי דוד | 5 | 02-5354809 | | anaarch.ia@g mail.com |
| מודד | מודד | חיים קוזלובסקי | 1518 | | בני ברק | טבריה | 16 | 02-6221935 | | xyz2800382@ gmail.com |



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הרחבת יח"ד באגף הצפוני בחלקה והריסת אגף דרומי בחלקה והקמת מבנה בן 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד'.

2. קביעת בינוי בהתאם למפורט במסמכי התכנית.

3. קביעת שטחי בניה מירביים.

4. קביעת קווי בניין חדשים.

5. קביעת מספר קומות במבנה ל-4.

6. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

7. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ד' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| להריסה | מגורים ד' | 1 |
| לשימור | מגורים ד' | 1 |

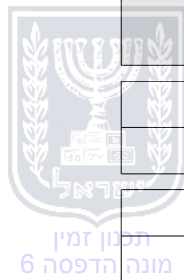
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------|-----|--------|
| מגורים מיוחד | 150 | 100 |
| סה"כ | 150 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ד' | 148.42 | 100 |
| סה"כ | 148.42 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ד' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר בינוי כמפורט במסמכי התכנית. 2. תותר בניית מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ' מעל תחום להדרך. 3. גג הרעפים יחל מרצפת חלל הגג לא יותר פתיחת פתחים מחלל הגג לכיוון הרחוב. 4. יותר מרפסת סוכה בחלל גג הרעפים בצורה שישמר חזית בת 4 קומות לרחוב. 5. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. |
| ב | <p>חניה</p> <p>לתוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו לא תדרש להקצאת מקום חניה בתחום התכנית.</p> |
| ג | <p>שימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החזית המסומנת בתשריט לכיוון רחוב שאול עבוד היא חזית לשימור. 2. הוראות שימור: <p>א. לא יותר שינוי בצורת הפתחים בחזיתות לשימור, למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן. ולא תותר פגיעה באופי האדריכלי ופרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ושערים.</p> <p>ב. יותר שינוי מדלת לחלון ומחלון לדלת בלבד.</p> <p>ג. ניקוי חזיתות, מכבלים צנרת ומזגנים וכיסויים בצורה אסתטית יהיו בתאום מחלקת השימור בעריית ירושלים.</p> <p>ד. פרטי האבן ופרטי הבניה לתוספת הקומות בחזית הבנין, שיפועי הגג והמרזבים יתואמו עם מחלקת השימור.</p> |
| ד | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הבניה המסומנת בנספח בנוי מס' 1 בצהוב תהה להריסה או לפירוק ויהרסו כתנאי למתן טופס 4 או תעודת גמר, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p> |
| ה | <p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מס' הקומות המפורט בטבלה 5 הינו מחייב כל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002). 2. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002). |
| ו | <p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך |



| 4.1 | מגורים ד' |
|-----|--|
| | <p>חלל הגג. 3. עיצוב החלונות, פרטי החלונות המעקות והמרפסות יהיו בהתאמה והמשך למצב הקיים.</p> |
| ז | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי בהליך רישוי יהיה פתרון המיגון בשטח, בתאום עם הג"א. 5. תנאי בהליך רישוי יהיה תאום חזיתות ופרטי הבניין עם מחלקת השימור של עריית ירושלים. 6. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור מחלקת שימור 7. תנאי בהליך רישוי יהיה הריסת עברות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין של מגישי הבקשה להיתר. 8. תנאי בהליך רישוי תאום מול מחלקת תושיה ליח"ד המוצעות.</p> |
| ח | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. בחזיתות המסומנות לשימור חיזוק המבנים יעשה כחיזוק פנימי בלבד ולא יותר חיזוק חיצוני.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | קו בנין (מטר) | | | | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------|---------------|-------|------------|-----------|-----------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|-------|------|-----------------|
| | קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | | מפלגה | מפלגה | מפלגה | מפלגה | | | | | |
| 20 | (2) | (2) | (2) | (2) | 7 | 1 | 4 | 717 | 133 | 72 | 512 | 150 | 1 | מגורים ד' |

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) בתוספת חלל גג רעפים לשימוש.

(2) כמסומן בתשריט תותר הקמת מרפסות בעומק של 1.5 מ' מעל תחום הדרך..



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|----------------------|
| 1 | הבניה | הבניה תבנה בהינף אחד |

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6