

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1186774

תוספת יח"ד, הרחבות יח"ד ותוספת מחסנים ברחוב רייכמן 18, 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:

15/07/2024

לאשר את התוכנית

05/08/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/10/2023

להפקיד את התכנית

18/04/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005285102/310>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התוכנית והרקע להגשתה:

התוכנית עוסקת בגוש 30086 חלקה 208 וחלק מחלקה 2004 ברח' רייכמן 18, ירושלים.

בחלקה קיים מבנה בן 3 קומות המאושר בהיתר 98/457 עפ"י תכנית 3906 ו-4383

לא קיים ערכים הסטוריים בחלקה בהיתר הקודם אושר הריסה ובניה מחדש.

התוכנית מציעה תוספת קומות, תוספת יחידת דיור, הרחבות דיור לדירות הקיימות ותוספת קומת מחסנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד, הרחבות יח"ד ותוספת מחסנים ברחוב רייכמן 18, ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-1186774 מספר התכנית

0.097 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"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
 קואורדינאטה X 221121
 קואורדינאטה Y 633024

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות רייכמן וכפר השילוח בשכונת 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	18	רייכמן	ירושלים

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק	208	

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 10



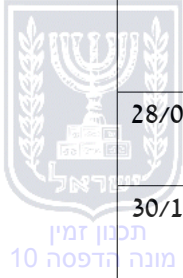
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
28/01/1990		1657	3737	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 3906 בתחומה.	החלפה	<u>3906</u>
30/10/1994		509	4257	תכנית זו מחליפה את תוכנית במ/ 4383 בתחומה.	החלפה	<u>4383 במ/</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166 / ב</u>
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מק/ 5022 / א</u>



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 מולדבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק מולדבסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי + שטחים	14: 47 06/12/2023	יצחק מולדבסקי	06/12/2023	1		רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	11: 26 13/02/2023	אברהם ארנסטר	12/02/2023	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	אורי קאפח			ירושלים	צהרי יחיא	4			tzk02537122@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 מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס	47	077-3448990		talilevi@neto.net.il
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	טלי מזל לוי	44585		ירושלים	לוץ צארלס	8	077-3448990		talilevi@neto.net.il
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 קומה, תוספת יחידת דיור, הרחבות יחידות דיור ותוספת קומת מחסנים ברחוב רייכמן 18, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.

2.2.2 קביעת שימושים מותרים.

2.2.3 קביעת שטחי בנייה בתחום התוכנית.

2.2.4 קביעת בינוי בגובה 4 קומות מעל קומת המרתף

2.2.5 קביעת קווי בניין למבנה

2.2.6 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי.

2.2.7 קביעת הוראות בהליך הרישוי.

2.2.8 קביעת מס יח"ד בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

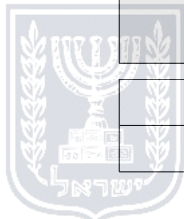


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	97.68	100
סה"כ	97.68	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	97.34	100
סה"כ	97.34	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט במסמכי התכנית.</p> <p>ב. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים ללא הגבהת גג הרעפים, גג הרעפים יחל מרצפת חלל הגג של הקומה הרביעית.</p> <p>ג. יותר הקמת מרפסת מעל תחום הדרך לרחוב השילוח בעומק של עד מטר.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, 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>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. עיצוב החלונות, פרטי החלונות, המעקות והמרפסות יהיו בהתאמה ובהמשך למצב הקיים.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>3. גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט</p> <p>העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין.</p> <p>(2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100</p> <p>(3) תאום תשתיות</p> <p>(4) קבלת חוות דעת הנדסית להיתכנות הבנייה מתחת למבנה הקיים והבטחת יציבות המבנה.</p> <p>(5) ניקוי המבנה מכבלים ומערכות מיזוג חיצוניות. מערכות המבנה יתוכננו בחלל גג הרעפים ו/או בתוך המבנה.</p>

4.1	מגורים ד'
ו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד' הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשגת שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% ; או כאשר מדובר בתכנית נקודתית ללא השפעה בהיבט הנגר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
20	(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 4	3	83	0	30	290	97.68	רייכמן 18	1	מגורים ד'	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) יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהניף אחד לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10