

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/01/2024

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

04/07/2024

תכנית מס' 101-1198431

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת קומות ויח"ד ברחוב רייכמן 23 בירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/09/2024

לאשר את התוכנית

*Handwritten signature*

30/09/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005291876/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 30087 חלקה 122 ברחוב רייכמן 23 בשכונת בית ישראל ירושלים. בתחום התכנית קיים מבנה בן 3 קומות המאושר בהתרים שונים. התכנית מציעה השלמת קומות, תוספת קומה ותוספת יח"ד למבנה. התכנית מוגשת עי בעלי הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	תוספת קומות ויח"ד ברחוב רייכמן 23 בירושלים	1.4
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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

221185 קואורדינאטה X

633075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין הרחובות רייכמן ושאל 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	23	רייכמן	ירושלים

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	122	

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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
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
07/01/1990		1379	3732	תכנית זו מחליפה את תכנית 3909	החלפה	3909
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166



## 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	עותק פיזי אחד נמצא במסמכי התיק	14: 49 06/07/2023	אנה לדיזנסקי	05/07/2023	45		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		15: 24 18/02/2024	אנה לדיזנסקי	14/02/2024	1	1: 100	רקע	בינוי ופיתוח
לא		16: 50 02/03/2023	ראובן אלסטר	04/01/2023	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	אדם הרשקו (1)			ירושלים	רייכמן	23			Adamherso@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דרכון 566265280.

**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	02-5671923	anaarch.ia@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	66	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 ויח"ד על בניין קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת מספר הקומות במבנה.
4. קביעת מסי יח"ד ל-5 יחידות דיור.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
8. קביעת הוראות שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 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
לשימור	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

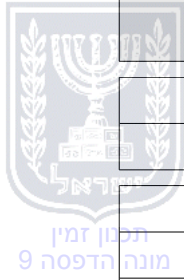
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיטחד	149	100
סה"כ	149	100

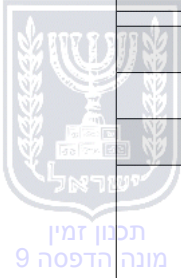
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	151.82	100
סה"כ	151.82	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר תוספת בינוי כמפורט במסמכי התכנית</p> <p>2. תותר הקמת מרפסות מעל תחום הדרך לרחוב שאול עבוד בעומק של 1.2 מ'</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>מס' מקומות החניה יהיו ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>לשימור</b></p> <p>1. החזית המסומנת לשימור בנספח הבינוי ובתשריט הינה חזית לשימור, לא תותר הריסתה או פירוקה .</p> <p>2. הוראות שימור :</p> <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><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות המצויינים בטבלה 5 הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. הוראות השימור הינן מחייבות. סטיה מהוראות אלו יחשב כסטיה נכרת.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>קו בנין עילי</b></p> <p>1. קו הבניין המסומן בקו נקודה בצבע תכלת הינו קו בניין מירבי לבינוי מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>2. קו בניין המסומן בקו ו 2 נקודות בצבע אדום הינו קו בניין למרפסות וחדר מדרגות.</p>
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין .</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100.</p>



מגורים ד'	4.1
<p>3. תאום תשתיות .</p> <p>4. תנאי בהליך רישוי יהיה תאום מול מחלקת שימור.</p> <p>5. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תיק תעוד.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
32.3	(2)	(2)	(2)	(2)	1	4 (1)	5	550	120		30	400	149	1	מגורים	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

### הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.  
יותר קיזוז עובי קיר מעבר לעובי של 25 ס"מ.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף קומת חלל גג רעפים לשימוש.
- (2) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה	הבניה תבוצע לכל אגף בנפרד.

### 7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9