

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0776880

תוספת קומות והרחבת יח"ד רח' רש"י 10 ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
10/05/2020

להפקיד את התכנית  
07/09/2020

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

מס' 101-0776880, שם תכנית : תוספת קומות והרחבת יח"ד, רח' רש"י 10, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 62 בגוש 30068, רחוב רש"י 10, שכונת מקור ברוך, ירושלים, הבנין הוא בן 2 קומות עם 2 יח"ד מאושרות, הכניסה לקומה התחתונה היא מרח' רבינו תם, הכניסה לקומה העליונה היא מרח' רש"י.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 2874, יעוד המגרש הוא אזור מגורים מיוחד.
- בתכנית זו מוצע תוספת 2 קומות עם שימוש בגג הרעפים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, חלק מהבניה נעשתה ללא היתר, בקומה התחתונה קיימת מרפסת סגורה המוצעת בתכנית זו להריסה ומוצעת תוספת בניה במקומה.

- מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות והרחבת יח"ד רח' רש"י 10 ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	101-0776880	
	0.111 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	לייר	
	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

220470 קואורדינאטה X

632775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קרוב לצומת הרחובות רש"י ופינס

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
	10	רש"י	ירושלים

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30068	לא מוסדר	חלק	62	161

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 14



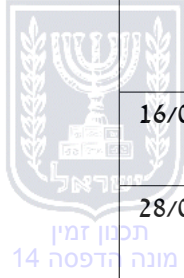
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959
2874	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 2874	2948	2574	28/07/1983
2874 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 2874 ב'	4314	3751	22/06/1995
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
5022 / א / מק	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הוראות שימור	19: 54 24/06/2020	אוריה שוחט	24/06/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		19: 54 24/06/2020	אוריה שוחט	24/06/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	עותק פיזי אחד מצוי בתיק התכנית	17: 57 24/06/2020	אנה לדיז'נסקי	24/06/2020	1	1: 1	רקע	תיעוד ושימור

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	יורם גריידי			ירושלים	רש"י (1)	10	02-8649152	02-8649152	ed7658880@gmail.com
	פרטי	אברהם משה מרגלית			ירושלים	רש"י (1)	10	02-8649152	02-8649152	ed7658880@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו בלבד. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

**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
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכלית שימור	אדריכל	אנה לדיז'נסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5	054-4880911	054-4880911	anaarch.ia@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

- הרחבות דיור ותוספת 2 יח"ד באמצעות תוספת 2 קומות ושימוש בגג הרעפים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל- 4 יח"ד.
- הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות עם שימוש בגג רעפים ל-4 קומות עם שימוש בגג רעפים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בדבר שימור חזית הבנין.
- הוראות בגין מבנים להריסה ולפירוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	10

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	104	93.69
שטח ציבורי פתוח	7	6.31
סה"כ	111	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	99.36	93.08
שטח ציבורי פתוח	7.38	6.92
סה"כ	106.74	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. תותר תוספת 2 קומות עם 2 יח"ד חדשות, בהתאם למסמכי התכנית.</p> <p>2. תותרנה הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם למסמכי התכנית.</p> <p>3. גובה הגדר הפונה לרח' רש"י לא יעלה על 1.20 מטרים.</p> <p>4. המתקנים הטכניים יהיו בתוך חלל הגג ולא תותר הצבתם מעל הגג.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.</p> <p>2. תותר הקמת מרפסות מעל החזית הפונה לרח' רבינו תם, עומק המרפסות לא יעלה על 1.20 מ', בהתאם לקו הבנין העילי, לא תותר הקמת מרפסות מתחת לגובה 3.50 מ' ממפלס רח' רבינו תם.</p>
ד	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום ואישור של מחלקת השימור של עיריית ירושלים לענין עיצוב המבנה ההיסטורי, פרטי הבנין סוג האבן, פרזול, נגרות ולפתרון החיזוק המוצע בתכנית וכו'.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') על ידי מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>6. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</p> <p>7. תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>
ו	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



4.1	מגורים ד'
ז	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. המבנים וסגירות המרפסות המסומנים במסמכי התכנית להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ח	<p><b>שימור</b></p> <p>1. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כולל שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר ופרטי בנין מקוריים.</p> <p>2. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גבהים ונפחים, מס' קומות, סוג וצורת הגגות, הוספת קומות ונפחים תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>3. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>4. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>5. חזית המבנה לרחוב רבינו תם תישמר במלואה, כולל פרטים מקוריים, כגון פרטי בניה, פרטי נגרות ומסגרות.</p> <p>6. תותר הוספת מרפסות בחזית הצפונית, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>7. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>8. ככל שימצא בור מים בחלקה, הוא ישומר, יותר להשתמש בו למגורים. הבינוי יתואם עם מחלקת השימור.</p> <p>9. יש לשמור על קירות נושאים מקוריים, פרטי בנין נגרות ומסגרות.</p> <p>10. גג הרעפים במצב המוצע יהיה תואם בזווית לגג הרעפים במצב הקיים.</p> <p>11. המזחלות וחומרי הגמר שלהן ושל המרזבים יהיו דומים למזחלות והמרזבים המקוריים.</p> <p>12. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p> <p>13. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>14. חיזוק המבנה יעשה תוך פגיעה מינימלית באלמנטים וקירות נושאים מקוריים.</p> <p>15. לא תותר העתקת חלקי מבנים מקוריים או פירוקם והרכבתם מחדש.</p> <p>16. אין לדקק קירות היסטוריים - כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>17. כל העבודה שתאושר במבנה ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>18. בדיקת חיזוק המבנה: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים, על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזית הבנין המיועדת לשימור.</p>
ט	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. הנחיות השימור בתכנית זו הינם מחייבים וכל שינוי מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>



מגורים ד'	4.1
<b>בדיקות ארכאולוגיות</b>	י
1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	
<b>פסולת בניין</b>	יא
1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
<b>ניהול מי נגר</b>	יב
1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	4.2
<b>שימושים</b>	4.2.1
שטח פתוח בבעלות ציבורית	
<b>הוראות</b>	4.2.2
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	א
1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. 2. תותר בניית מרפסות מעל תחום השטח הפתוח, בהתאם למסמכי התכנית.	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14.4 (2)	4	87	388.5	סה"כ שטחי בניה	12	71	56	246	104	1	מגורים	מגורים ד'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (4)			
19		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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 19 מ"ר שטח עיקרי למרפסות, לא יותר ניוד שטח מרפסות לשטח עיקרי או שרות.

(2) רום גג רעפים.

(3) כולל את הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים.

(4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	תוספת הקומות תבוצע בהינף אחד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14