

2012/12

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
30.12.2012

הוראות התוכנית

נתקבל

תיק מס'

תוכנית מס' 13208 א'

שם תוכנית: רח' רש"י 115 תוספת קומה אחת ו-4 יח"ד, מקור ברוך

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית המליטה ביום:</p> <p style="text-align: center;"><i>Stal</i></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><i>איתן אלון</i></p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p style="text-align: right;">תאריך _____</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת בניה של קומה אחת על בנין הבנוי עפ"י היתר (תיק בנין מס' 07/761.2).
ההיתר מאפשר בניית בית דירות בין 3 קומות, הכוללות 9 יחיד, בשטח של כ-766.22 מ"ר.
פתרונות החניה ניתנים בשתי קומות, התחתונה תת-קרקעית, ומעליה קומת חניה במפלס הקרקע.
בתכנית זו מוצעת קומת מגורים נוספת על גג הבנין הקיים, וכן המרה של מחסנים בקומת הכניסה לצורך דירת מגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ר"ח' רש"י 115 תוספת קומה אחת ו-4 יח"ד, מקור ברוך

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13208א'

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 20.12.12

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית 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 התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים**

קואורדינטה X 632925
קואורדינטה Y 219690

1.5.2 תיאור מקום רח' רש"י 115 ירושלים**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים
יישוב ירושלים

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה מקור ברוך
רחוב רש"י
מספר בית 115

1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30076	מוסדר	חלק מהגוש	24	ל.ר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/ואי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר ירושלים 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר לירושלים 62	687	16.7.1959
5166'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב'	5264	30.1.2004
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022	4393	5.4.1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		נעמי זירי	20.12.12		13	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
		נעמי זירי	20.12.12	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		נעמי זירי	20.12.12	1	ל.ר.	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייב	נספח בינוי * התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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

• גובה, קווי בניין, מס' יח"ד שהינם מחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0506933370		יחזק שולל 18 ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	300666302	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.2 יום כסוע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל.ר.	אריאלה טימסיט	300666302	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
בעלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	040087967	פלבי תומר	ל.ר.
בעלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	060866704	קרן שלמה	ל.ר.
בעלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	038009015	רות אביטן	ל.ר.
בעלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	300666302	אריאלה טימסיט	ל.ר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	נעמי זריג	30146625	ל.ר.	ל.ר.	ענתנאל 10 ירושלים	026710608			
מודד	מוסמך	אברהם ארנסטר	017199621	ל.ר.	ל.ר.	פונר 23/5 ירושלים	025858538			

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	ל.ר.
הגדרת מונח	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת קומה לבניין מגורים מאושר והסבת מחסנים בקומת קרקע לצורך יח"ד אחת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 למגורים ב'
2.2.2	קביעת מספר הקומות בבניין ל-5 קומות מעל קומות חנייה עילית ותת קרקעית
2.2.3	קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +9.00 לשם תוספת 3 יח"ד חדשות.
2.2.4	הסבת שטח שרות בקומת קרקע לשטח עיקרי לשם תוספת יח"ד אחת.
2.2.5	קביעת קווי בניין לבניין כאמור.
2.2.6	קביעת שטחי הבנייה המרביים בשטח ל-2085.71 מ"ר, מהם 1221.87 מ"ר שטחים עיקריים ו-863.84 מ"ר שטחי שירות.
2.2.7	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח
2.2.8	קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
2.2.9	קביעת מסי יח"ד ל-13 יח"ד סה"כ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.808
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מצב בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי מגורים
	מספר	מתארי				
נתוני מצב מאושר עפ"י היתר מס' 07/761.2	1221.87	0	455.65	766.22	מ"ר	
	13	0	4	9	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד מגורים ב'
	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	808	100	808
יעוד מגורים ב'		יעוד מגורים 3	



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים .	
4.1.2	הוראות	
1		השטח הצבוע בתשריט בגוון צהוב-כתום הוא איזור מגורים ב', וחלות עליו ההוראות הבאות.
2	הוראות בניוי	<p>2.1 תותר תוספת קומה אחת על גג הבניין הקיים במפלס +9.00 לשם תוספת 3 יחידות דיור חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1.</p> <p>2.2 תותר הסבת מחסנים לצורך תוספת יחידת דיור במפלס -2.70, הכל בהתאם לנספח מס' 1.</p> <p>2.3 מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 13 יח"ד. לא תותר כל תוספת של יחידות/ות דיור מעבר למספר זה, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p>
3	עיצוב אדריכלי	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול של אבן הבניין הקיים. בנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת – אסורה.
4	מגבלות בנייה לגובה	מספר הקומות המירבי בבניין יהא 5 קומות מעל קומת חנייה. הגובה המירבי יהא בהתאם לנספח מס' 1.
5	קווי בניין	קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בגוון אדום.
6	קולטי שמש על חגג	<p>א. בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון חגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
4.1.3	סטייה ניכרת	
1	גובה הבניין	גובה הבניין יהיה 13.20 מ' גובה זה הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2	קווי בניין	קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בגוון אדום. קו הבניין הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3	מספר קומות	מספר הקומות יהיו 5 קומות כולל קומת כניסה והינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4	מספר יח"ד	מספר יח"ד יהיו 13 יחידות והינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות הוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת						מעל לבניסה לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ				שרות	עיקרי
בהתאם לתשריט			2		13.20	42	16	13	258	2085.71	556.57	150.2	307.27	1071.67	808	1	מגורים ב'

הערה : שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשי"ב-1992.

- מעל גובה זה יותר הבלטת חדר יציאה לגג מינמלי עד גובה 16.00 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להיתר בנייה	
א	אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
ב	תיאום עם מחלקת תושי"ה בדבר פתרון החנייה בשטח.
ג	תיאום עם מחלקת הביוב. במידה ונקברו קווי ביוב או תאי ביקורת עקב הבנייה – יחוייב מגיש התכנית בהעתקתם לתוואי שמחוץ לשטח הבנייה. את ההטיות יבצע מגיש התכנית על חשבונו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב. מגיש התכנית יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
ד	תיאום התכנון האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בק.מ. 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך חנייה, ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
ה	תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 ראשיים של ביוב ומים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק במידת הצורך את התשתיות ואת כל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
ו	תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'.
	תנאי למתן היתר בנייה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו, בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

6.2 איכות הסביבה

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

6.3 היטל השבחה

6.3.1 הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
6.3.2 לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 חנייה

1] החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
2] הוועדה המקומית תהייה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית קומה נוספת על גג הבניין בהתאם לנספח הבינוי	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים
2	הסבת מחסנים בקומת הכניסה לצורך תוספת יחידת דיור אחת בהתאם לנספח הבינוי.	הבנייה תבוצע לפני או אחרי שלב 1 ללא כל קשר ביניהם.

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מעת אישור תכנית זו.

9. חתימות

26/12/12	תאריך:	חתימה: אריאלה טימסיט	שם:	מגיש התוכנית
30.12.12	תאריך:	חתימה: אריאלה טימסיט	שם:	עורך התוכנית
26/12/12	תאריך:	חתימה: אריאלה טימסיט	שם:	יום במעל
26/12/12	תאריך:	חתימה: פלבני תומר	שם:	בעל עניין בקרקע
26/12/12	תאריך:	חתימה: קנר שלמה	שם:	בעל עניין בקרקע
26/12/12	תאריך:	חתימה: אביטן רות	שם:	בעל עניין בקרקע

(Note: The table contains significant handwritten scribbles and overlapping text, including phone numbers like 02-648326 and 02-6222290, and names like אריאלה טימסיט.)