

1014223

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0120097

תוספת קומות ושטחי בניה לבניין קיים ברחוב רש"י 41, ירושלים

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים

<b>מינהל התכנון - מחוז ירושלים</b> חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 15.10.15 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר <i>גלית צפיר</i>
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

התכנית מציעה בניית מ"דים לחלק מהדירות הקיימות ותוספת של שלוש קומות מעל מבנה קיים הכולל שתי קומות ו-5 דירות. הבקשה כוללת שינוי ייעוד החלקה מאיזור מגורים 3 לאיזור מגורים ג' והגדלת שטחי הבניה המותרים.

רקע תכנוני לתכנית:

התכנית התקפה במקום היא תכנית מס' 62 (תכנית מתאר ירושלים).

פרטים לגבי הבניה בפועל:

הבניין ניבנה בתחילת המאה ה-20 בבניית אבן טיפוסית לבניה היהודית בתקופה זו. הבניין המקורי ניבנה בחריגה מזכויות הבניה המאושרות כיום. בנוסף קיימת מרפסת סגורה אשר תשוחזר למצבה המקורי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומות ושטחי בניה לבניין קיים ברחוב רש"י 41, ירושלים
	מספר התכנית		101-0120097
1.2	שטח התכנית		0.239 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"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

220317 קואורדינאטה X

632767 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבנה קיים בן שתי קומות בשכונת מקור ברוך.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רש"י	41	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30070	לא מוסדר	חלק	64	

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

### 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב'. הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א'. הוראות תכנית מק/5022/א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				עמית מנדלקרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			עמית מנדלקרן			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בניין מירביים, מספר יחיד מירבי, מספר קומות מירבי וגובה הבניין המירבי	01/11/2015		מנדלקרן עמית	01/11/2015	1	1: 100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה גליון: 1	11/05/2014		מנדלקרן עמית	11/05/2014		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			בתי הספר הכלליים תלמוד תורה והשיבה הגדולה עץ חיים	ירושלים	רש"י	41	02-5816363	02-5816195	chagitben@ neto.net.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			בתי הספר הכלליים תלמוד תורה והשיבה הגדולה עץ חיים	ירושלים	רש"י	41	02-5816363	02-5816195	chagitben@neto.net. il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמית מנדלקרן	110126		תל אביב- יפו	מזל אריה	25	03-5123016	03-9008673	info@o2a- studio.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בניה לבניין קיים ברחוב רש"י 41.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאיזור מגורים 3 לאיזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת היקף שטחי הבניה ל- 555 מ"ר (מתוכם 509 מ"ר שטחים עיקריים, 46 מ"ר שטחי שירות)
- 2.2.3 הגדלת מסי יחידות הדיור מ-5 יחידות ל- 7 יחידות דיור.
- 2.2.4 קביעת מספר הקומות ל-4 קומות מעל ה- $\pm 0.00$  וגג רעפים לשימוש.
- 2.2.5 קביעת שלביות לביצוע התכנית.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.239	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מאושר*	למצב המאושר *
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	51	+2
המצב הקיים בשטח בבניין המקורי			7
מגורים (מ"ר)	מ"ר	222.3	+286.7
המצב הקיים בשטח בבניין המקורי			509

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	239.04	100
	239.04	100
		סה"כ
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	239.04	100
	239.04	100
		סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>גגות</b>
	<p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
<b>ב</b>	<b>שימור</b>
	<p>1. לא תותר הריסת בנין לשימור</p> <p>2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור ובכפוף לאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>
<b>ג</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</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>
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. גובה הבניין המירבי כמצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. סגירת מרפסות תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>5. הבינוי המסומן בנספח הבינוי להריסה יהרס כתנאי למתן היתר בניה בשטח מבקש הבקשה להיתר. אי הריסת בינוי זה יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
<b>ה</b>	<b>בדיקות ארכאולוגיות</b>

**מגורים ג'**

4.1

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.

**עיצוב אדריכלי**

ו'

1. תותר תוספת של שלוש קומות וגג רעפים לבניין מגורים קיים בן 2 קומות. סה"כ 5 קומות
2. מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת או זכוכית או שילוב ביניהם. לא תותר בניית מעקה אבן.
3. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.
4. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה.
5. לא תותר הצבת צלחות לווין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר.
7. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים.
8. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לווין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.
9. גגות המבנה יהיו משופעים ומחופי רעפים
10. המתקנים הטכניים ימוקמו בחלל גג הרעפים
11. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת.
12. לפחות 70% משטח חזיתות הבניין יצופו באבן. חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 30% בהם מותר שימוש בחומרי בניין אחרים.
13. אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר.

**פסולת בניין**

ז'

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

**קולטי שמש על הגג**

ח'

קולטים לדודי שמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**תנאים למתן היתרי בניה**

ט'

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, תיאום הפתחים וחזיתות המבנה, המרפסות, חומרי ציפוי ופרטי גמר עיצובם ומידותיהם בהתאם להנחיות תכנית השלד ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש. התכנית תכלול צמחיה, ריצוף, גינון, גדרות ומדרגות בקני"מ 1:100, בתיאום עם אגף שפ"ע ולאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
3. תנאי להיתר יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע בעריית ירושלים.
4. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם

**מגורים ג'****4.1**

- למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.
5. נידרש אישור אגף התברואה להיתר הבניה.
6. התכנית תתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין צמצום מטרדים כתנאי להיתר בנייה.
7. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
8. הבינוי המסומן להריסה בניספח הבינוי יהרס כתנאי למתן היתר בניה בשטח מבקש הבקשה להיתר.
9. תיאום עיצוב חזיתות ופתחים, פרטי אבן, סוג האבן נגרות ופרזול עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

**חיזוק מבנים, תמ"א/ 38**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.
- ד. חיזוק המבנה יעשה בתיאום מהנדס ואדריכל שימור. לא יותרו חיזוקים מחוץ למעטפת הבניין.

**ניהול מי נגר**

יא

התכנית תשאיר שטח בהיקף של לפחות 25% משטח המגרש הכולל, אשר יהיה פנוי להחדרת מי נגר. שטח זה אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקי נחל או אבני מדרך מחוררות.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי (3)	צידו-ימני (3)	צידו-שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת 5	15.5 (2)	30	7	65	232	סה"כ שטחי בניה 555	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי 239.04	מגורים ג'	מגורים ג'

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

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי (3)		מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתוכנית זו לרבות שטחים למרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. השטחים אינם כוללים שטח למרפסות זזיות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחים אלה כוללים שטחים למרחבים מוגנים.
- (2) הגובה מציין את גובה מדלפות הגג ונמדד ממפלס הרחוב. הגובה האבסולוטי של מדלפות אלו הינו 816.32 +. מעל גובה זה תותר בניית גג רעפים עם רוס גג שלא עולה על גובה 16.85 + מעל ל-00 - 819.07 +.
- (3) לפי המצוין בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	תוספות בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

הבניה תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

<p>יב' כה</p>	<p><b>אברהם אשכנזי, עו"ד ונוטריון</b>  <b>תאריך: 22.11.15</b>                  Avraham Ashkenazi                  Adv. &amp; Notary                  הלל 10, ירושלים                  Jerusalem 10 Hillel St.                  מ.ר. 10666</p>	<p><b>סוג:</b>                  חתימה:</p>	<p><b>שם:</b>                  שם ומספר תאגיד:                  בתי הספר הכלליים תלמוד תורה והישיבה הגדולה עץ חיים                  580028710</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p>יב' כה</p>	<p><b>אברהם אשכנזי, עו"ד ונוטריון</b>  <b>תאריך: 22.11.15</b>                  Avraham Ashkenazi                  Adv. &amp; Notary                  הלל 10, ירושלים                  Jerusalem 10 Hillel St.                  מ.ר. 10666</p>	<p><b>סוג:</b>                  בעלים</p>	<p><b>שם:</b>                  שם ומספר תאגיד:                  בתי הספר הכלליים תלמוד תורה והישיבה הגדולה עץ חיים                  580028710</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p>יב' כה</p>	<p><b>תאריך: 17.11.15</b>                  עומר בר - עמית מנדלקרן - אדריכלים                  022-studio.com                  רחוב סניף אריה 25, יפו 6101708                  טל. 052-4372088, 054-2711227  <b>חתימה:</b></p>	<p><b>סוג:</b>                  עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b>                  עמית מנדלקרן                  שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>

**אברהם אשכנזי, עו"ד ונוטריון**  
 Avraham Ashkenazi  
 Adv. & Notary  
 הלל 10, ירושלים  
 Jerusalem 10 Hillel St.  
 מ.ר. 10666