

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0116186

תוספת קומה והרחבת יח"ד קיימת ברחוב רש"י 53



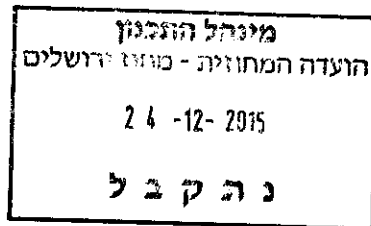
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מנהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.12.15 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר ☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר	
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0116186, שם תכנית: תוספת קומה והרחבת יח"ד קיימת ברחוב רש"י 53.

תאור התכנית והרקע להגשתה:

מדובר בבנין בחלקה 58 שבגוש 30070, רחוב רש"י 53, שכונת מקור ברוך ירושלים. הבנין המאושר הינו בעל 4 קומות וגג רעפים ללא מרתף.

רקע תכנוני לתכנית:

הבית נבנה בשנת 1930, כבית בעל 2 קומות וגג רעפים, ו- 4 יחידות דיור. בשנת 1997 נכנסה לתוקף תכנית מס' 5115, שמהותה שינוי יעוד לאזור מגורים 3 מיוחד, קביעת קווי בנין חדשים, תוספת קומה + גג רעפים המיועד לשימוש, ותוספת מדרגות בחזית דרומית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל:

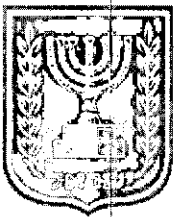
הבניה המוצעת בתכנית קיימת בפועל ומיועדת להכשרה, כמו כן קיימת עבירת בניה בקומה א' בחזית דרומית והיא מיועדת להריסה.

מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הינו בעל זכויות בקרקע ומייצג את כלל הדיירים בבנין.



תכנית זמין
מונה תצפיה 1'



תכנית זמין
מונה תצפיה 1'



תכנית זמין
מונה תצפיה 1'

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תוספת קומה והרחבת יח"ד קיימת ברחוב רש"י 53

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0116186 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.144 דונם

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220231

קואורדינטה Y 632769

1.5.2 תיאור מקום רחוב רש"י 53

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רש"י	53	

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	לא מוסדר	חלק		248
30070	לא מוסדר	חלק	58	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5115	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 5115.	4560	5293	19/08/1997
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תמ"א 62.	687	1586	16/07/1959



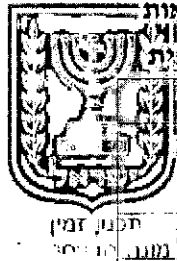
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מסמכי התכנית

1.7



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אוריה שוחט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אוריה שוחט			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	07/06/2015	אוריה שוחט		12/08/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		10/04/2014	אורית שוחט		12/08/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	לא

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	אברהם מרדכי אלתר			ירושלים	רש"י	53	02-5385393	02-0000000	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם מרדכי אלתר			ירושלים	רש"י	53	02-5385393	02-0000000	
בעלים	אסתר אלתר			ירושלים	רש"י	53	02-5385393	02-0000000	
בעלים	רב אלתר כהנא			ירושלים	רש"י	53	02-5385137	02-0000000	
בעלים	אברהם שאול נחום			ירושלים	רש"י	53	02-5387917	02-0000000	
בעלים	נתנאל חיים נחום			ירושלים	רש"י	53	02-5864014	02-0000000	
בעלים	נורית שוחט			ירושלים	רש"י	53	02-5870574	02-0000000	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ית.ו כהנא רב אלתר: 63288



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	101729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	orya.shohat@gmail.com
אדריכלות	הנדסאי	מרים פינקל	ה-68254		ירושלים	יהודה המכבי	5	072-2117890		2117890@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	02-6413002	02-6483683	bottimadidot@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תאריך: 17
מספר: 13

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 והרחבת יח"ד קיימת ברחוב רש"י 53

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד בקרקע מאיזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה ושימוש בחלל גג רעפים, לשם תוספת יח"ד בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל- 375.27 מ"ר, מתוכם 340.72 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 34.55 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 הגדלת מס' יח"ד מ- 3 יח"ד ל- 4 יח"ד.

2.2.6 הגדלת מס' קומות מ- 4 קומות תחת גג רעפים, ל- 5 קומות תחת גג רעפים.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי, וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.9 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.



תאריך: 17
מספר: 13



תאריך: 17
מספר: 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.144

שטח התכנית בדונם



הערות

סה"כ מוצע בתוכנית

שינוי (+/-)

מצב

ערך

סוג נתון כמותי

למצב המאושר *

מאושר

מפורט

מתארי

4

+1

3

יח"ד

מגורים (יח"ד)

+81.4

259.32

מ"ר

מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
גובה הדפסה 13

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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



תכנון זמין
גובה הדפסה 13

תאי שטח		יעוד
2		דרך מאושרת
1		מגורים ג'
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3	127.75	88.38
דרך	16.8	11.62
סה"כ	144.55	100

מצב מוצע

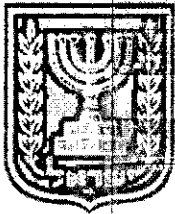


תכנון זמין
גובה הדפסה 13

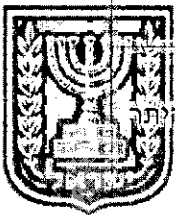
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16.8	11.62
מגורים ג'	127.75	88.38
סה"כ	144.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר בקומת הקרקע
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן: תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בניין מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ב	הריסות ופינויים המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה חירות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר / ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העיריה, במועד המוקדם שביניהם.
ד	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5 מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנת חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין, לרבות עבור מרחבים מוגנים, יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ההוראה בסעיף 4-א בדבר ניקוי חזיתות המבנה יהווה סטיה ניכרת. ג. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייב, וכל סטיה מהוראות אלו יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן גוון וכיחול אבן הבניה הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.



תכנון זמין
מונה תדפסה 13



תכנון זמין
מונה תדפסה 13



תכנון זמין
מונה תדפסה 13

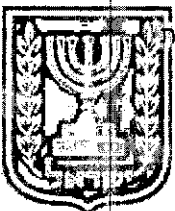
4.1	מגורים ג'
ו	קולטי שמש על הגג א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדוודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע, והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתרי בניה תנאים למתן היתר בניה בשטח: 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ: 1:00 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: - העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד, לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 בתחומי המקרקעיו ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב, ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. ניקוי כל חזיתות המבנה כולל הסרת בד היוטה מהמרפסת לשימור, הסדרת המזגנים, צינורות, כולל הבתים שאינם בבעלות מגיש התכנית. 5. ניקוי המבנה מכבלים ומערכות מיזוג חיצוניים. 6. תנאי למתן היתר בניה לקומה החמישית, תהיה הוצאת היתר בניה לשתי הקומות הקיימות (שלישית ורביעית). 7. המרפסת הקיימת בפינה הצפון מזרחית תהרס כתנאי למתן היתר בניה ראשון. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
ח	חיזוק מבנים, תמא/ 38 חיזוק מבנים - תמ"א 38 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק



תכנון ומיתון
מונה דפסה 13



תכנון ומיתון
מונה דפסה 13



תכנון ומיתון
מונה דפסה 13

4.1	מגורים ג'
	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). 2. 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.
ט	מסחר תותר מסחר בקומת קרקע בלבד.
י	ניהול מי נגר בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפניית מי נגר בהתאם להוראות של תמ"א 4/ב/34, הוחלט כי יותרו כי 10% משטח התכנית פנויים להחדרת מי נגר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך
4.2.2	הוראות
א	דרכים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.



תנ"ן זמן
מונה דפסר 13



תנ"ן זמן
מונה דפסר 13



תנ"ן זמן
מונה דפסר 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים ג'	מגורים	1	115	340.72	34.55	375.27	306	70	4	15 (1)	5	(2)	(2) 0	(2)	(2) 0	(2)



מנהל תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 13

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:

לרבות מרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל הכניסה הקובעת שמיפלסה 802.11 מעל גובה זה, יותר גג רעפים עם רוס הגג 16.94.

(2) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה ראשון	הריסה של המרפסת המסומנת בנספח בינוי להריסה
2	תוספת קומה וגג רעפים	הבניה תבוצע בהינף אחד.
3	תנאי למתן היתר בניה לקומה חמישית	היתר בניה לשתי הקומות הקיימות (שלישית ורביעית).

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אברהם מרדכי אלתר שם ומספר תאגיד:	בעלים	22.12.15 חתימה:

תכנון זמין
מונה הדפסה: 13

בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	אברהם מרדכי אלתר שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	אסתר אלתר שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	רב אלתר כהנא שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

תכנון זמין
מונה הדפסה: 13

בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	אברהם שאול נחום שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	נתנאל חיים נחום שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	נורית שוחט שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אוריה שוחט שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	אוריה שוחט - אדריכלית ת.ר. 00101729 חתימה: 29/12/15

תכנון זמין
מונה הדפסה: 13