

1014829

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0200261

הרחבות ותוספת קומות ברח' רש"י 37, בשכונת זכרון משה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21.3.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה (ה) חזונית

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

- מדובר בבנין על חלקה 70 בגוש 30070 רח' רש"י 37, בשכ' זכרון משה, ירושלים. התביע התקפה הינה תוכנית 2874, אשר אושרה בשנת 1983, וייעוד החלקה אזור מגורים מיוחד.

-בבנין קיים היום 3 קומות וקומת מחסנים, ו-6 יח"ד.

-התוכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות, תוספת יח"ד בקומת קרקע ותוספת קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות, סה"כ 11 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

לבנין היתר בניה שמספרו: 12/814 שאשר הרחבות יח"ד בקומות הקיימות, תוספת קומת מחסנים והוספת קומה שניה וגג רעפים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה, אין הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף /או על זכויות בניה משותפות

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הרחבות ותוספת קומות ברח' רש"י 37, בשכונת זכרון משה.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0200261 מספר התכנית

0.338 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220363 קואורדינאטה X

632760 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' רש"י פינת רח' יוסף בן מתתיהו, מקביל לרח' פרי חדש בשכונת זכרון משה

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	37	

שכונה זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30068	לא מוסדר	חלק		163
30070	לא מוסדר	חלק	70	112 מונר

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



מנהל התכנון
מנהל הדפוס *3

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
2874	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2874.	2948	2574	28/07/1983
5166 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב. הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



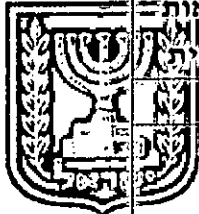
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוריה שוחט			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב חלקית	1:100	1	18/04/2016	אוריה שוחט	18/04/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	15/11/2015	אוריה שוחט	15/11/2015		לא



מנהל תכנון ופיקוח
הדפסה 13

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



מנהל תכנון ופיקוח
הדפסה 13

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אברהם שלמה בורנשטיין			ירושלים	רש"י	37	00-0000000	00-0000000	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם שלמה בורנשטיין			ירושלים	רש"י	37	00-0000000	00-0000000	
בעלים	חיה ראדא בורנשטיין			ירושלים	רש"י	37	00-0000000	00-0000000	
בעלים	חנה קורניק			ירושלים	רש"י	37	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יצחק קורניק			ירושלים	רש"י	37	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ישראל קליין			ירושלים	רש"י	37	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שינדל מאטיל קליין			ירושלים	רש"י	37	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שלמה קניג			ירושלים	רש"י	37	00-0000000	00-0000000	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לבעל הנכס בורנשטיין אברהם שלמה דרכון שמי' 705518627

לבעל הנכס קניג שלמה דרכון שמי' F1634981

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	0010729		ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469		aklain@kavn aki.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין

תדפסה 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

הרחבות יח"ד קיימות ותוספת קומות לשם תוספת יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

o קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

o קביעת בינוי לתוספת יח"ד בקומת קרקע ע"ח חנות מאושרת, בהתאם לנספח הבינוי.

o קביעת בינוי לתוספת קומות לשם תוספת 4 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.

o קביעת בינוי לתוספת מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 תוספת 5 יח"ד, סה"כ 11 יח"ד.

2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1550.4 מ"ר (מהם: - 1132.0 מ"ר שטחים עיקריים ו-418.4 מ"ר

שטחי שירות)

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין

מונה תדפסה 13



תכנון זמין

מונה תדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.338



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	606	+526	1,132		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+5	11		

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	3,2	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
מגורים ג'	1	קו בנין עילי	דרך מאושרת	3,2
		קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	35.5	9.51
מגורים מיוחד	338	90.50
סה"כ	373.5	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35.82	9.58
מגורים ג'	338.21	90.42
סה"כ	374.03	100

תכנון זמין
מונר רדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה: דפסה 3



תכנון זמין
מונה: דפסה 3



תכנון זמין
מונה: דפסה 3

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים
א	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. 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>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קו הבנין וקו הבנין העילי הדרומי המפורט בתשריט התכנית הינו מחייב, כל צמצום השטח שבין גבול המגרש הדרומי לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. שלביות הביצוע המפורטת בהוראות התכנית הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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>ג. תאום 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 בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך</p>

4.1	מגורים ג'
<p>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, הכורכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה תאום חזיתות הבניין עם מחלקת מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכלל זה לנושא יחידות המזגנים וצנרת חיצונית, יחידות המזגנים יועברו ככל הניתן לקומת הרעפים המוצעת.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן זכות טיעון בנוגע למרפסות הזיז בחזית הבניין הדרומית. מונה הדפסה 13</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי				
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	5	(1) 15.15	11	75.5	458	1550.4	258.4		160	1132	338	1	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים	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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) $815.90 = +15.15$ גובה מדלפות הגג

$818.96 = +18.21$ גובה רום גג הרעפים..

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



תו"ו זמין
מינה דפסה 13

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה	בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	אברהם שלמה בורנשטיין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

י.ו.ע. ביוטק

בעל עניין בקרקע	שם:	אברהם שלמה בורנשטיין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

י.ו.ע. ביוטק

בעל עניין בקרקע	שם:	חיה ראדא בורנשטיין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

ח. גורניק

בעל עניין בקרקע	שם:	חנה קורניק	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

ח. קורניק

בעל עניין בקרקע	שם:	יצחק קורניק	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

י. קורניק

בעל עניין בקרקע	שם:	ישראל קליין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

י. קליין

בעל עניין בקרקע	שם:	שיינדל מאטיל קליין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

י. קליין

בעל עניין בקרקע	שם:	שלמה קניג	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:

עורך התכנית	שם:	אוריה שוחט	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	חתימה:

אוריה שוחט - אדריכלות
מ.ד. 00101728
21/4/16



תכנון זמין
מונה בדפסר 13



תכנון זמין
מונה בדפסר 13



תכנון זמין
מונה בדפסר 13