

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0400176

תוספת קומה לבנין קיים רח' רש"י 32 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0400176, שם תכנית : תוספת קומה לבנין קיים, רח' רש"י 32, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 169 בגוש 30069, רחוב רש"י 32, שכונת מקור ברוך, ירושלים, הבנין הוא בן 4 קומות (הקומה הרביעית מאושרת בתוך חלל גג רעפים) מעל קומת מסד, עם 5 יח"ד מאושרות.
 - התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 3598 א', יעוד המגרש הוא אזור מגורים 3 מיוחד.
 - השטחים המאושרים בתב"ע 3598 שאושרה בשנת 1988 הם 131% דהיינו 366.80 מ"ר ב-3 קומות, בשנת 1998 אושרה תב"ע מס' 3598 א', בו אושרה שוב הקומה השלישית ותוספת קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים עם תוספת של שטח עיקרי בסך 205 מ"ר ושטחי שרות בסך 66, סך השטחים המאושרים הם 571.80 מ"ר בשטח עיקרי ו-80 מ"ר שטחי שרות, השטח המירבי הוא 651.80 מ"ר, לסיכום, היות וחלק משטחים עיקריים חושבו פעמיים בתכניות קודמות, אין צורך בתכנית זו בתוספת שטחים עיקריים.
 - בתכנית זו מוצעת השלמת והכשרת קומה רביעית לקומה רגילה ותוספת קומה חמישית עם תוספת של יח"ד חדשה.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי שלפיו נבנה הבנין לא נמצא בעיריה, בשנת 1998 הוצא היתר מס' 88/447.1 לתוספת 2 קומות מעל מבנה קיים בן 2 קומות מעל קומת מסד חלקית, עם חדר מדרגות חיצוני, ובהתאם לתב"ע 3598 א'.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, הקומה הרביעית נבנתה בפועל כקומה רגילה במקום קומה מובלעת בגג הרעפים, תכנית זו באה בין היתר גם להכשיר אותה כקומה רגילה.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדרי'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה לבנין קיים רח' רש"י 32 ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0400176	מספר התכנית	
0.280 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220301
	קואורדינאטה Y	632793

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רש"י	32	

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	169	

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 13



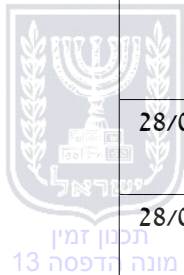
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/1988	704	3521	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית מס' 3598	החלפה	3598
28/04/1998	3436	4640	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית מס' 3598 א'	החלפה	א / 3598
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 א



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 לענין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות	22/06/2017	אוריה שוחט	22/06/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		27/10/2016	אוריה שוחט	27/10/2016	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	צבי מאיר פאלוך			ירושלים	צפניה	22	02-5822296	02-5822296	
	פרטי	יוסף מאיר פלוק			בני ברק	אמרי חיים	25	02-5822296	02-5822296	

1.8.2 יזם

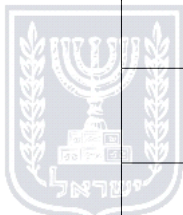
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהם פלוך			ירושלים	רש"י	32	02-5822296	02-5822296	
בעלים		איטה פלוך			ירושלים	רש"י	32	02-5822296	02-5822296	
בעלים		יוסף מאיר פלוק			בני ברק	אמרי חיים	25	02-5822296	02-5822296	
בעלים		צבי מאיר פאלוך			ירושלים	צפניה	22	02-5822296	02-5822296	
בעלים		אורי שהרבאני			ירושלים	רש"י	32	02-5385363	02-5385363	
בעלים		מרגלית שהרבאני			ירושלים	רש"י	32	02-5385363	02-5385363	
בעלים		אסתר שטרן			ירושלים	רש"י	32	02-6516472	02-6516472	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	ciim@enativ.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		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
מונה הדפסה 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 2 קומות ויח"ד חדשה והרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'.

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות והרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-838 מ"ר (מתוכם 559 מ"ר שטחים עיקריים, ו-279 מ"ר שטחי שרות) בנוסף, 22 מ"ר עבור מרפסות.

- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

- תוספת יח"ד חדשה וקביעת מס' יח"ד ל-6 יח"ד.

- הגדלת מס' הקומות מ-3 מעל קומת מסד ל-5 מעל קומת מסד.

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה ולפירוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	280	מגורים 3 מיוחד
100	280	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	280.92	מגורים ג'
100	280.92	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. תותר השלמת קומה ד' ותוספת קומה ה', בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותרנה הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי. 3. תותר תוספת יח"ד חדשה בסה"כ 6 יח"ד. 4. המרפסות יהיו זיזיות ופתוחות בלבד.
ב	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג	קווי בנין 1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.
ד	קולטי שמש על הגג 1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 6 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ליח"ד חדשה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 7. נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע.
ו	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה 1. המבנים וסגירות המרפסות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ז	חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
ח	בדיקות ארכאולוגיות

4.1	מגורים ג'
	<p>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.</p>
ט	<p>סטיה ניכרת</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. קוי הבנין המירביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יא	<p>היטל השבחה</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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
יב	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>
יד	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>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.</p> <p>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 המבנה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
22	1	5	17.37 (1)	21	6	49	299.3	838	135	0	144	559	280	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) רום גג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. תוספות הבניה יבוצעו בהינף אחד. 2. שטחי האחסנה בקומת המרתף יבוצעו בהינף אחד.

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