

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0787358

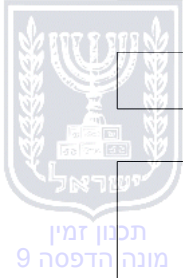
שינוי קו בניין רחוב רש"י 56 ירושלים

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

הרקע להגשת התכנית:

בשכונת מקור ברוך ברחוב רש"י 56, בניין מגורים בן 3 קומות המיועדות להריסה במסגרת תמ"א הריסה ובניה (תיק רישוי מס' 19/227), תוך כדי שימור החזיתות דרומית ומערבית. ותוספת של 2.5 קומות חדשות מעל 3 קומות לשימור וקומת חניה ומחסנים חדשה. בתכנון הבניין החדש בתאום מחלקת תכנון עיר, תוכנן שחזיתות דרומית ומערבית יהיו חזיתות עוקבות לחזיתות השימור בקוו אפס וכן מרפסות עוקבות למרפסות השימור. שלא אושרו במחלקת הרישוי בגלל המגבלה של קווי הבניין הקיימים. בתכנית זו מבקשים קו בניין שיאפשר את הבינוי והמרפסות.

מגיש התכנית:

היזם שמוציא את היתר הבניה מכח תמ"א 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

	<b>שם התכנית</b>	<b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b>
--	------------------	-----------------------------------

שינוי קו בניין רחוב רש"י 56 ירושלים

101-0787358

**מספר התכנית**

0.647 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית****1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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

220050 קואורדינאטה X

632800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רש"י 56 מקור ברוך ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב רש"י 56 מקור ברוך ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30069	לא מוסדר	חלק	24	248, 282

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2017	3628	7655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10038. הוראות תכנית 10038 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10038
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מתאר/62 ממשיכות לחול.	שינוי	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 30 22/04/2020	מיכאל שוורץ	30/01/2020	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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	מאיר אלמליח			ירושלים	הרב מוצפי יעקב (1)	12			4161515@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרב מוצפי יעקב 12.

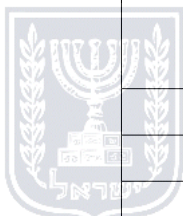
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר אלמליח			ירושלים	הרב מוצפי יעקב (1)	12			4161515@gmail.com

(1) כתובת: הרב מוצפי יעקב 12.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אבנר בראזני			ירושלים	רש"י	56			
בעלים		חסין בראזני			ירושלים	רש"י	56			
בעלים		חווה ולר			ירושלים	רש"י	56			
בעלים		חיים ולר			ירושלים	רש"י	56			
בעלים		אלי זרוק			ירושלים	רש"י	56			
בעלים		מרים זרוק			ירושלים	רש"י	56			
בעלים		מיכאל כהן			ירושלים	רש"י	56			
בעלים		עירית כהן			ירושלים	רש"י	56			
בעלים		אפרים ניסן			ירושלים	רש"י (1)	56			
בעלים		יצחק ניסן			ירושלים	רש"י	56			



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמואל יהודה ניסן			ירושלים	רש"י	56			
חוכר		עליזה אוחיון			ירושלים	רש"י (1)	56			
חוכר		יהודה איזנברג			ירושלים	רש"י	56			
חוכר		ראשא איזנברג			ירושלים	רש"י	54			
חוכר		עליזה ניסן			ירושלים	רש"י	56			
חוכר		שלומית ניסן			ירושלים	רש"י	56			
אחר	מנהל עיזבון (יורש)	שמעון קאליש			ירושלים	רש"י (2)	56			

(1) כתובת : רש"י 56.

(2) כתובת : רש"י 56.

**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	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה (1)		02-6255520		shapiroarc@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	נועם דוד ואקנין	24887321		ירושלים	משעול הדקלים	10	054-7949452		noam880@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון		054-4289409		office@botti.co.il

(1) כתובת : shapiroarc@gmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

שינוי קו בניין מאושרים לצורך הקמת בניין חדש .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים א.
2. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
3. קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור.
4. קביעת הוראות בגין הריסת בניין קיים.
5. קביעת הוראות בגין עקירת עצים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
לשימור	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10.45	1.62
מגורים 3	636.65	98.39
סה"כ	647.1	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10.45	1.62
מגורים א'	636.65	98.38
סה"כ	647.11	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
בהתאם למאושר בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>הוראות בניוי</b>	א
א. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ ההיתר הראשון כמון זמין מונה הדפסה 9 שיקבע. ב. גובה הגדרות סביב החלקה יהא בהתאם לגדר היסטורית קיימת ולא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ובתיאום עם מחלקת התכנון בעיריית ירושלים.	
<b>שימור</b>	ב
1. חזית הבנין בתשריט בצבע אדום היא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: א. לא תותר הריסת חזית הבנין המסומנת לשימור. ב. לא יותר שינוי בצורתה החיצונית של החזית ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, ושערים. ג. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.	
<b>הריסות ופינויים</b>	ג
המסומן בצהוב להריסה בתשריט, מיועד להריסה וייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר - בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם מבניהם.	
<b>סביבה ונוף</b>	ד
א. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגרונום. ב. לא יינתן טופס 4 וואו תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. ג. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת הביצוע המפורט.	
<b>סטיה ניכרת</b>	ה
קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1, תא שטח מספר 2, תא שטח מספר 3 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.	
<b>פסולת בניין</b>	ו
באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר בניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג)	

4.1	מגורים א'
	<p>לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b> השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' וחלות עליו הוראות תכנית המתאר לירושלים (תכנית מס' 62) למעט ההוראות לעניין קווי הבניין כמפורט להלן: א. תותר בניה בתחום קווי הבניין המסומנים בקו נקודה בדיו בצבע אדום. ב. קווי הבניין המסומנים בקו נקודה בצבע תכלת הינם קווי בניין לצורך בניית מרפסות.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בנק"מ 1:100 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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וואו עמוד תאורה וואו קווי תאורה וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"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 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. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית. ד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת השימור. ה. תנאי למתן היתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט של התכנון המוצע במסגרת תכנית, 787358, זו במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל. ו. תנאי למתן היתר בניה וואו טופס 4 וואו תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים (1.2.4.ג הריסות ופינויים) (1.2.4.ד סביבה ונוף)</p>
ט	<p><b>עתיקות</b> ע"פ חוק עתיקות, התש"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>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b> במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עליל לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז</p>

מגורים א'	4.1
<p>למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.</li> <li>2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול שורשים.</li> <li>3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</li> <li>4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השחיה קטנים).</li> <li>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.</li> </ol>	



דרך מאושרת	4.2
<p><b>שימושים</b></p> <p>בהתאם למאושר בתכנית 62 (תכנית המתאר)</p>	4.2.1
<p><b>הוראות</b></p>	4.2.2
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>תתאפשר בניית מרפסות בתחום קווי הבניין המסומנים (קו נקודה בצבע תכלת) בתאום מחלקת התכנון בעיריית ירושלים.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת												
אחורי													
צידי- ימני													
צידי- שמאלי													
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	4.7	רש"י 56	2	דרך מאושרת	דרך מאושרת
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	5.7	רש"י 56	3	דרך מאושרת	דרך מאושרת
(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	636.65	רש"י 56	1	מגורים	מגורים א'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמופיע בתשריט.

(2) כמאושר בתכנית מתאר 62 ובהיתר מס' 19/227.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9