

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0868117

תוספת בינוי לבניין קיים, רחוב רש"י 60



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/05/2021

להפקיד את התכנית

31/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בגוש 30076 חלקה 54 ברחוב רש"י 60 שכונת מקור ברוך, ירושלים.  
בחלקה קיים מבנה בן ארבע קומות המשמש למוסד לימודים  
התכנית מציעה תוספת בינוי בחזית קדמית, תוספת שתי קומות ותוספת קומת מרתף תת קרקעית,  
לשימוש המוסד המשמש לביה"ס לבנות.

לא קיימות תביעות משפטיות בחלקה.

מגיש התכנית הוא הבעלים של מלוא הזכויות בחלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בינוי לבניין קיים, רחוב רש"י 60
-----------	-----	------------------------	-----------	---------------------------------------

מספר התכנית	1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0868117
-------------	-----	------------	-------------	-------------

סוג התכנית	1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----	----------------------------------	----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לי"ר	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לי"ר
---------------	------	---------------	---------------	------

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---	------------------	------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----	--	--	----



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219972 קואורדינאטה X

632813 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב רש"י 60 פינת יהודה המכבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	60	רש"י	ירושלים

שכונה מקור ברוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30076	מוסדר	חלק	54	

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 16



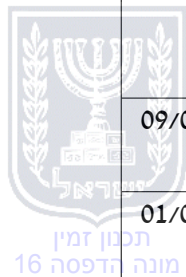
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/1981	1331	2702	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2798.	החלפה	2798
01/04/1982		2799	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2798 א'	החלפה	2798 / א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62	החלפה	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			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 39 24/10/2021	יצחק קטורזה	24/10/2021	1		מנחה	בינוי
לא		10: 42 21/06/2021	יצחק קטורזה	21/06/2021	1		מנחה	טבלת שטחים
לא		10: 39 17/01/2021	ראובן אלסטר	10/05/2020	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



## 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	ע"ר בנות סקווירא			ירושלים	(1)	60	02-6222790		yf.bsdg@gmail.com

#### הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הוא היזם ובעל העניין בקרקע לעניין הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זיקה קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: רש"י 60 ירושלים.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha-arch.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים ) (1		02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ	עמיר פרבר			ירושלים	אגריפס	1	02-6222790		office@nisha-arch.co.il

(1) כתובת: כנפי נשרים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 בינוי למבנה קיים המשמש למוסד לימודים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 הגדלת מס' הקומות מ 4 קומות מאושרות, ל 6 קומות מעל הקרקע וקומה אחת תת קרקעית.
- 2 הגדלת שטחי הבנייה.
- 3 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 5 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
6. ביטול חניה קיימת בחצר המבנה לטובת רחבת משחקים לילדי המוסד/
7. קביעת הוראות בגין הפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

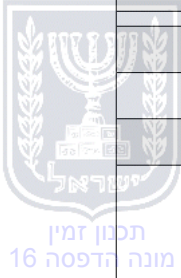
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	10.43	0.83
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,241.57	99.17
סה"כ	1,252	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10.44	0.84
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,233.48	99.16
סה"כ	1,243.92	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בית ספר יסודי
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> ביטול חניה מאושרת מהיתר 1979/295 שלא מומשה.
ב	<b>היטל השבחה</b> א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה, בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ג	<b>סטיה ניכרת</b> 1 קווי הבניה המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשס"ב - 2002 (סטייה ניכרת מתכנית). 2 גובה המבנה ומס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הינם מחייבים וכל תוספת גובה/קומה תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשס"ב. 3. גג הבניין ישמש כחצר לכיתות הלימוד בקומות החדשות סטיה מהוראה זו תחשב סטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשס"ב. 4. הריסת החלקים המסומנים להריסה מחייבת וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה נכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג וגוון אבן וכיחול של הבנייה הקיימת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ה	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה ( בקשה להיתר, תנאי אגרות ) התש"ל - 1970
ו	<b>פיתוח סביבתי</b> 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. הארת שטחים חומים באחריות הפרויקט ובחיבור לחשמל הפרטי. 3. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה, ולאשר את סקר העצים מול האגרונום העירוני. (קיימים בתב"ע עצים לשימור) 4. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.



**מבנים ומוסדות ציבור לחינוך**

**4.1**



<p><b>קווי בנין</b> קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין המירביים התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום.</p>	<p>ז</p>
<p><b>שרותי כבאות</b> 1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות והבניה. 2. דרכי הגישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס של 16 מ' לפחות, כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 3. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים. 4. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעם רשות כיבוי האש. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לקביעת סידורי כבאות לבניין עצמו.</p>	<p>ח</p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית 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 למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום בתכנית כולל חשמל ( למעט קו מתח עליון ) תקשורת ( למעט מתקנים סולריים ), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבני יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 3.תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר. 4.תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת שימור 5.תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין של מגישי הבקשה להיתר.</p>	<p>ט</p>
<p><b>תשתיות</b> לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול המגרש או בסמוך לו הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>	<p>י</p>
<p><b>עתיקות</b></p>	<p>יא</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח 1978 במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
יב	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
יג	<b>ניהול מי נגר</b> יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי ניגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט, וחלות עליהן ההוראות שנקבעו בתכנית לגבי דרך. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
ב	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b> השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	22.5 (1)	4960	190	530	350	3890	1233	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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) מעל לגובה זה תותר יציאה לגג והתקנת מעקה בטיחות תקני..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16