

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0905133

הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש בן 4 קומות ברחוב רש"י 12, ירושלים



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 :

07/05/2023

לאשר את התוכנית

21/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005097480/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בגוש 30069 חלקה 61 ברחוב רשי 12 מצד אחד של המבנה וברחוב רבנו תם מצדו השני, בשכונת זכרון משה ירושלים.

בתחום התכנית קיים מבנה קיים בן 2 קומות, עם 3 יח"ד קיימות המאושרים עפ"י תכנית 2874 התכנית מציעה הריסה של המבנה הקיים תוך שימור החזית צפונית, והקמת מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת מחסנים וחלל גג רעפים לשימוש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש בן 4 קומות ברחוב רש"י 12, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0905133

שטח התכנית 1.2
0.107 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 220467
 קואורדינאטה Y 632776

1.5.2 תיאור מקום

רחוב רשי 12, שכונת זכרון משה בירושלים

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
	12	רש"י	ירושלים

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	61	

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 28



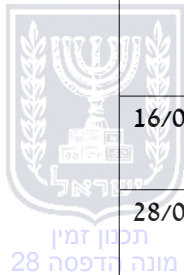
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מתאר/ 62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר/ 62.	0			16/07/1959
<u>2874</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2874.	2948	2574		28/07/1983
<u>ב/2874</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2874 ב'	4314	3751		22/06/1995
<u>מק/ 5022 /א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 /א. הוראות תכנית מק/ 5022 /א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000
<u>ב/ 5166</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל בלום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל בלום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 48 12/07/2021	אנה לדיזינסקי	27/04/2021			רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	*מחייב לעניין הריסת עבירות	13: 55 13/03/2024	שמואל בלום	12/03/2024	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	חישוב שטחים פוליגוני	13: 56 13/03/2024	שמואל בלום	12/03/2024	1	1: 200	רקע	טבלת שטחים
לא		22: 35 11/11/2020	מאיר לוי	09/11/2020	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	יוסף קוזליק			ירושלים	רחמילביץ משה	12		02-5828112	7667888@g mail.com

1.8.2 יזם

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	שמואל בלזם	29740		ירושלים	רחמילביץ משה	103	02-5828112	02-5828112	balsamoffice @gmail.com
אדריכל	יועץ	אנה לדיזינסקי	113048		ירושלים	(1)	5			anaarch.ia@g mail.com
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	אז תעש הר החוצבים		02-5816818		medmlv@gm ail.com

(1) כתובת: רחוב דוד אלרואי 5.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

בניית בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מחסנים וגג רעפים לשימוש תוך שימור החזית הצפונית הקיימת והריסת שאר המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- 2.2.2 קביעת מספר הקומות במבנה ל-4.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 קביעת מספר יחיד ל-5.
- 2.2.5 קביעת הוראות בגין בניין להריסה.
- 2.2.6 קביעת הוראות שימור.
- 2.2.7 הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות הפקעה עבור דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



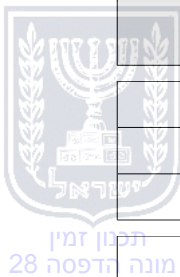
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	1
לשימור	מגורים ד'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	107	אזור מגורים מיוחד
100	107	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.13	17.25	דרך מוצעת
83.87	89.7	מגורים ד'
100	106.95	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בניוי	א
<p>א. תותר הריסת מבנה קיים למעט החזית הצפונית המיועדת לשימור</p> <p>ב. תותר הקמת מבנה חדש כמפורט להלן:</p> <p>1. הקמת מבנה חדש בן 4 קומות וחלל רעפים לשימוש.</p> <p>2. הקמת קומת מחסנים</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. יותרו מרפסות זיז מעל תחום הדרך בעומק של עד 1.5 מ'.</p> <p>ה. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ו. קומת המרתף תשמש למחסנים ולא תותר הקמת יח"ד, יקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.</p>	
חניה	ב
פתרון החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
המבנה הקיים ומסומן בצהוב, מיועד להריסה	
סטייה ניכרת	ד
<p>1. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת</p> <p>3. הוראות השימור הינם מחייבות סטייה מהוראות התכנית תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.	
קולטי שמש על הגג	ו
<p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	ז
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>	



4.1	מגורים ד'
	<p>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 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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.</p> <p>4. אישור מחלקת השימור .</p> <p>5. הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשל ותקשורת, צנרת מים וביוב) של מגישי הבקשה להיתר .</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965, למעט מסילות ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
60	(1)	(1)	(1)	(1)	4	1	5	515	45	48	422	107	1	מגורים	מגורים ד'	

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) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

שימור

- (א) לא תותר הריסת החלקים לשימור המסומנים בנספח הבינוי מעבר למה שמותר בתכנית.
- (ב) בשרידי המבנה ההיסטורי, לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים בו מהבניה המקורית, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- (ג) ככל שידרש לצורך ביצוע השימור למחלקת שימור שמורה הזכות לדרוש השלמות בתיק תיעוד וסקר הנדסי.
- (ד) תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו .
- (ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ינוקו חזיתות הבנין , יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
- (ז) חומרי גמר והפתרון ההנדסי יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.
- (ח) לא תותר חפירה מתחת למבנה לשימור ללא אישור דו"ח מהנדס שימור להגנה על האלמנטים לשימור.
- (ט) לא תותר הריסת קמרונות.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- (ב) תנאי לבקשת היתר בניה היא תכנית שחזור פרטי בניה, נגרות ומסגרות מקוריים על פי תיק התיעוד בתחום אזור לשימור המופיע בנספח הבינוי.
- (ג) תנאי לבקשת היתר בניה יהיה אישור תכנית הנדסית ותכנית תשתיות מול מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
- (ד) תנאי להיתר בניה ליתר תאי השטח בתחום התכנית יותנה בהשלמת תיק התיעוד לתת-החלקה נשוא התכנית.
- (ו) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון ופיקוח מלא על הביצוע של אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה