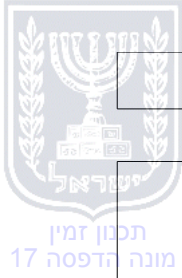


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1154665

תוספת קומות ומרפסות רחוב רש"י 59



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 :

10/09/2023

לאשר את התוכנית

12/10/2023



תאריך 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 מוגשת בגוש 30072 חלקה 97, ברחוב רש"י 59 שכונת מקור ברוך ירושלים בחלקה קיים מבנה לשימור בן 2 קומות עפ"י תכנית מתאר 62. התכנית מציעה תוספת קומות ותוספת ממ"ד לקומות הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת קומות ומרפסות רחוב רש"י 59

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1154665

שטח התכנית 0.279 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית 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

220183 קואורדינאטה X

632767 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רש"י 59 פינת רחוב תחכמוני

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
	59	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
30072	לא מוסדר	חלק	97	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	5166/ ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א 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			עמית מנדלקרן ועומר בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמית מנדלקרן ועומר בר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין השימור	10: 28 05/09/2023	עמית מנדלקרן	04/09/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תיק תיעוד - עותק פיזי אחד נימצא במסמכי התיק	14: 14 29/05/2023	אנה לדז'ינסקי	13/11/2022	70	1: 1	רקע	אדריכלות *
לא	תשריט מצב מאושר	12: 36 13/11/2022	ראובן אלסטר	26/05/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 17

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			חברת קפיטל גולד א.ג. יזמות בע"מ	ירושלים	מדבר סיני	26	02-5025022		office@cgold.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**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
	עורך ראשי	עמית מנדלקרן ועומר בר		פרטי	תל אביב- יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a-studio.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	אדריכל	אנה לדז'ינסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5 ב			anaarch.ia@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בניה ויחידות דיור לבניין קיים ברחוב רש"י 59

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת היקף שטחי הבניה

2.2.3 הגדלת מס' יחידות הדיור ל-6 יח"ד

2.2.4 קביעת מספר הקומות ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת

2.2.5 קביעת שלביות לביצוע התכנית.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות שימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	1
לשימור	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	279	100
סה"כ	279	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	278.85	100
סה"כ	278.85	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר בקומת הקרקע
4.1.2	הוראות
א	<p>שימור</p> <p>1. לא תותר הריסת הבנין לשימור</p> <p>2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו</p> <p>3. תותר תוספת בניה למבנה לשימור ובתנאי שתעשה בתיאום עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ובתאום מול מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>1. תותר תוספת בניה כמפורט במסמכי התכנית</p> <p>2. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר על גבי חזיתות המבנה הפונות לרחוב.</p> <p>3. גגות המבנה יהיו משופעים ומחופי רעפים מלבד השטחים המופיעים כגגות שטחים.</p> <p>4. גובה גדר לא יעלה על 1.2 מ' לכיוון הרחוב ו-3 מ' בין חלקות ויבנה בדירוג ומרחק עבור נטיעות ככל שידרש.</p> <p>4. לא יותרו שטחים עיקריים למגורים בתת הקרקע.</p> <p>5. יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים.</p> <p>6. לא תותר הגבהת חלל גג הרעפים.</p> <p>7. יותרו מרפסות זיז מעל תחום הדרך לכיוון רחוב רש"י בעומק של עד 2 מ'.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש.</p> <p>3. הריסת הבינוי המסומן להריסה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו'.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות כפי שמופיע בטבלה 5 מחייב. כל שינוי שלו יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. שלביות הביצוע מחייבת וכל שינוי בשלבים יהוו סטיה ניכרת.</p> <p>4. חלקי המבנה המסומנים לשימור מחייבים וכל הריסה שלהם תחשב סטיה ניכרת.</p>
ה	חיזוק מבנים, תמא/ 38

4.1	מגורים ד'
	<p>1. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>2. חיזוק המבנה יעשה בתיאום מהנדס ואדריכל שימור. לא יותרו חיזוקים מחוץ למעטפת הבניין.</p>
ו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השתייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד' הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשארת שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% ; או כאשר מדובר בתכנית נקודתית ללא השפעה בהיבט הנגר.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>לא תדרש תוספת חניה במגרש לבניה של עד 6 יח"ד. ככל ויתווספו יח"ד נוספות התקן יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו הבניין המסומן כקו נקודה מתייחס לקו בניין למבנה.</p> <p>2. קו הבניין המסומן כקו ושתי נקודות מתייחס לקו בניין למרפסות.</p> <p>3. קו הבניין המסומן כנקודה ושני קווים מתייחס לקו בניין תת קרקעי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- 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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
80 (3)	(2)	(2)	(2)	(2)	1	5 (1)	6			210	810	279	1	מגורים	ד'	
								40	120				1	מסחר	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

הוראות טבלה 5:

א. שטחי הבניה מחושבים בהתאם לחוק התכנון והבניה - דהינו עובי קיר של 25 ס"מ לקירות חוץ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר שימוש בגג הרעפים.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) יותרו מרפסות בהתאם לשטחים ולגיאומטריה המצויינים בניספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע הבניה הוא 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17