

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0596890

תוספת בניה ויח"ד ברחוב שמעון רוקח 37 בירושלים.

ירושלים

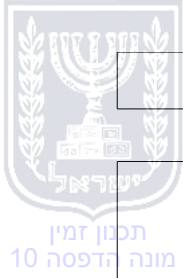
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

המבנה יושב על חלקה עם חזית לרחוב שמעון רוקח 37, וחזית להבעשי"ט 32. מצב מאושר - בשנת 1995 התקבל בשטח היתר בניה - 1995/0302.00 המאשר תוספת בניה לדירה קיימת, 2 קומות חדשות המהוות 2 יח"ד חדשות, מרפסות, ומחסנים. מצב קיים בשטח - נפח הבינוי תואם להיתר למעט חריגות מעטות בקומת הקרקע וסגירת מרפסות בקומה א'. מצב מוצע - התכנית מציעה קומה רביעית + קומה מובלעת בגג רעפים עבור תוספת יח"ד חדשה, התואמת את מדיניות מע"ר צפון.

וכן הכשרת פיצול יח"ד התואם לרישום בית משותף. מגיש התכנית הינו הבעלים של היחידה העליונה והגג המוצמד לו. עבירות הבניה הקיימות מסומנות להריסה. לא קיימים הליכים משפטיים למגיש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה ויח"ד ברחוב שמעון רוקח 37 בירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

101-0596890

0.176 דונם

תכנית מתאר מקומית

כן

מחוזית

לי"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221335 קואורדינאטה X

633060 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שמעון רוקח 37 בית ישראל ירושלים.

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	רוקח שמעון	37	

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30087	לא מוסדר	חלק	71	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 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
30/10/1994	509	4257	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4383	החלפה	במ/ 4383



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 38 02/09/2020	מרים לב (צנעני)	05/04/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	16: 58 23/07/2019	ראובן אלסטר	23/07/2019	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	אברהם עוקשי			ירושלים	(1)		02-6366888		hb3101930@gmail.com
	פרטי	שושנה עוקשי			ירושלים	(1)		02-6366888		hb3101930@gmail.com
	פרטי	נתנאל עזרא אשורי			ירושלים	(1)		02-6366888		hb3101930@gmail.com
	פרטי	חיה תאוי			ירושלים	(2)		02-6366888		hb3101930@gmail.com
	פרטי	רפאל משה אצבעוני			ירושלים	(3)		02-6366888		hb3101930@gmail.com
	פרטי	אברהם הלל סיבוני			ירושלים	(3)		02-6366888		hb3101930@gmail.com
	פרטי	רחל סיבוני			ירושלים	(4)		02-6366888		hb3101930@gmail.com
	פרטי	אסתר אלקובי			ירושלים	(5)		02-6366888		hb3101930@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מרים אוחיון			ירושלים	(6)		02-6366888		hb3101930@gmail.com
	פרטי	אהובה אלון			ירושלים	(7)		02-6366888		hb3101930@gmail.com
	פרטי	רבקה בן זקן			ירושלים	(8)		02-6366888		hb3101930@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: שמעון רוקח 37.
- (2) הערה: מופיעה גם בשם חאוי אליהו הרשום בנסח טאבו עפ"י צו ירושה, כתובת: שמעון רוקח 37.
- (3) הערה: עפ"י צו ירושה מסיבוני יוסף וסיבוני סימון המופיעים בנסח טאבו, כתובת: שמעון רוקח 37.
- (4) הערה: עפ"י צו ירושה מסיבוני יוסף וסיבוני סימון המופיעים בנסח טאבו. מס' ת.ז. צרפתית 120213301338, כתובת: שמעון רוקח 37.
- (5) הערה: עפ"י צו ירושה מסיבוני יוסף וסיבוני סימון המופיעים בנסח טאבו. מס' דרכון צרפתי 12CE47525, כתובת: שמעון רוקח 37.
- (6) הערה: עפ"י צו ירושה מסיבוני יוסף וסיבוני סימון המופיעים בנסח טאבו. מס' דרכון צרפתי 14AY08322, כתובת: שמעון רוקח 37.
- (7) הערה: עפ"י צו ירושה מסיבוני יוסף וסיבוני סימון המופיעים בנסח טאבו. מס' דרכון צרפתי 09PC29701, כתובת: שמעון רוקח 37.
- (8) הערה: עפ"י צו ירושה מסיבוני יוסף וסיבוני סימון המופיעים בנסח טאבו. מס' דרכון צרפתי 14DR31854, כתובת: שמעון רוקח 37.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



מנהל תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 10



מנהל תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 10



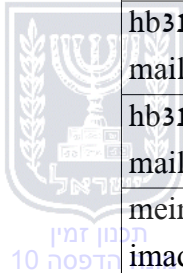
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת	8176	פרטי	ירושלים	(1)	9	073-7530930		hb3101930@gmail.com
ה.אדריכלו ת	מתכנן	מרים לב (צנעני)	42728	פרטי	ירושלים	תכלת מרדכי (2)	21	073-7530930		hb3101930@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרפיה מדידות והנדסה	ירושלים	(3)	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת: רח הנרקיס 9.

(2) כתובת: תכלת מרדכי 21/922.

(3) כתובת: כנפי נשרים 68 גבעת שאול.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 קומה וגג רעפים לשם תוספת יח"ד חדשה על בניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1. שינוי יעוד ממגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי בקומה ג' וגג רעפים לשם תוספת יח"ד חדשה.
3. קביעת מס' יח"ד ל-5.
4. קביעת שטחי בניה מירביים בהיקף של 484.98 מ"ר.
5. הגדלת מס' הקומות המרבי מעל מפלס הכניסה (0.00), מ-3 קומות המותרות ל-4 קומות וקומה מובלעת בגג רעפים.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
9. הכשרת פיצול יח"ד התואם לרישום בית משותף.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה, שלבים והתניות לביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט להריסה
1	מגורים ג'	
1	מגורים ג'	קו בנין עילי

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	175.28	מגורים מיוחד
100	175.28	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	175.28	מגורים ג'
100	175.28	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הקומה המוצעת יהיה זהה לגובה הקומות הקיימות.</li> <li>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</li> <li>3. ארונות, פילרים לתשתיות וכיו"ב ימוקמו במקום נסתר ולא בחזית לכיוון הרחוב.</li> <li>4. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</li> <li>5. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</li> <li>6. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</li> <li>7. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</li> </ol>
ב	<p><b>גגות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. גג הרעפים המוצע יהיה בהתאם לשיפועי ואופי הגגות באזור.</li> <li>ב. תחילת שיפוע גג הרעפים תהיה ללא הגבהה מעל רצפת עליית הגג.</li> </ol>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור התכנית.</p>
ד	<p><b>היטל השבחה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</li> </ol>
ה	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבנין/חלק המבנה/הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</li> <li>2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בתחום מגיש ההיתר.</li> <li>3. יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970</li> </ol>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</li> <li>2. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הינו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</li> <li>3. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</li> </ol>

4.1	מגורים ג'
ח	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העיצוב האדריכלי כולל סוג ופרטי אבן, מסגרות, פרזול וחלונות יהיה אחיד לכל המבנה.</p>
י	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבנין.                  2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.</p>
יא	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.                  2. קו הבנין הינו עבור תוספות הבניה.                  3. קו בנין עילי הינו עבור שטחי מרפסות.</p>
יב	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע, והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                  ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.                  ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדו' וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.                  ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה ופינוי של כל הפלישות, חריגות ועבירות הבנייה, והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה בתחום מבקש ההיתר.                  ה. תנאי למתן היתר בניה לשינויים בבינוי יהיה חוות דעת של מחלקת השימור בעיריית ירושלים לפיה השינויים לא יפגעו בערכים השימוריים של המבנה ההיסטורי.</p>
יד	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>



4.1	מגורים ג'
טו	ניהול מי נגר בהעדר שטחים מספקים לחלחול בתחום התכנית יופנו מי הנגר העודפים למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	16.14	5	65.62	276.68	484.98	41.46	0	45.51	398.01	175.28	1	מגורים ג'
		מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי								
		4 (1)	(2)	(2)	(2)								



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים	1	44.78

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

**הערה ברמת הטבלה:**

- א שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
 ב.מרפסות גג בבניין אינן מחושבות במניין זכויות הבניה.  
 ג.לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין ושטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".  
 ד.מדרגות חיצוניות אינן מחושבות במניין זכויות הבניה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) +קומה מובלעת בגג רעפים..  
 (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל תוספות הבנייה המוצעות תיבננה בהינף אחד.	

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10