

729/100

מחוז ירושלים.  
מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מס': 8375 א'.  
שינוי מס': 1/2003 לתכנית מס': מק/8375  
שינוי לתכנית המתאר לירושלים  
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

#### 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא , תכנית מס': 8375 א'.  
שינוי 1/2003 לתכנית מס': מק/8375  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
[להלן: התכנית].

#### 2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת : 7 דפי הוראות בכתב, [להלן : הוראות התכנית]  
גיליון אחד של תשריט, הערוך ב.ק.מ. 1:250 [להלן: התשריט]  
א. גיליון של תכנית בינוי לבניין א', הערוך ב.ק.מ. 1:100 [להלן : נספח מס' 1]  
ב. גיליון אחד של תכנית בינוי לבנין ב', הערוך ב.ק.מ. 1:100 [ להלן : נספח מס'  
[2]

כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

#### 3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

#### 4. שטח התכנית:

כ- 0.568 מ"ר.

#### 5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת בית ישראל.  
רחוב, שמעון רוקח מס': 21  
גוש: 30087  
חלקה: 79.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרות התכנית:

א. קביעת בינוי לתוספות בניה בבניינים א' ו-ב' המאושרים עפ"י תכנית מס' מק/8375, בהתאם לנספחי בינוי וכמפורט להלן:

- בבניין א': נספח בינוי מס' 1:

1. קביעת בינוי לקומת מחסנים [המאושרת עפ"י תכנית מק/8375] וקביעתם במפלס: 2.50- הכל בהתאם לנספח בינוי מס' 1.
2. בקומת כניסה ובקומה א' תקבע תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור.
3. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות [הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים] בבניין א' המאושר עפ"י תכנית מק/8375, לשם תוספות שתי יחידות דיור בבניין.
4. הגדלת מס' הקומות המרבי בבניין משתי קומות וגג רעפים מעל לקומת מחסנים, לארבע קומות [הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים] מעל לקומת מחסנים, הכל בהתאם לנספח בינוי מס' 1.
5. הגדלת מס' יחידות הדיור בבניין א', מארבע יחידות דיור מאושרות, לשש יחידות דיור, הכל בהתאם לנספח בינוי מס' 1.

- בבניין ב': נספח בינוי מס' 2:

1. קביעת שש מקומות חניה מרחוב הבעש"ט ומרחוב שמעון רוקח במפלס הרחוב הקיים ובהתאם לנספח בינוי מס' 2.
2. קביעת בינוי למחסנים [מפלס: 1.70 -] בהתאם לנספח מס' 2.
3. בקומת כניסה ובקומות א' ו-ב' שבבניין ב' כאמור, תקבע תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור המאושרות בקומות אלה.
4. הגדלת מס' הקומות המרבי בבניין משלוש קומות מעל לקומת המחסנים לחמש קומות [הקומה העליונה מובלעת בחלל גג רעפים] מעל לקומת החניה והמחסנים.
5. הגדלת מס' יחידות הדיור בבניין ב', משש יחידות דיור המאושרות, לשמונה יחידות דיור, הכל בהתאם לנספח בינוי מס' 2.
6. קביעת בינוי לתוספת מרפסות סוכה.

ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

## 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, [להלן: תכנית המתאר] לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס': מק/8375 וההוראות שבתכנית מס': 8375 א' זו.

## 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות שבכתב והן בתשריט, הן בנספחי הבינוי, [להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם

מצוינים במקרא שבתשריט]. מודגש בזאת, כי כל הוראות הבינוי לעניין בניין ג' תהיינה בהתאם למאושר בתכנית מק/ 8375 ללא שינוי.  
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

### 9. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבעים חום וצהוב הוא אזור שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מק/ 8375 לגבי אזור מגורים מיוחד בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

א. תותרנה תוספות בניה בבניינים א' ו- ב' המאושרים עפ"י תכנית מס' מק/ 8375, בהתאם למפורט להלן :

- בבניין א', נספח בינוי מס' 1 :

1. קביעת בינוי לקומת מחסנים וקביעתם למפלס : -2.50 .
2. בקומת כניסה ובקומה א' , תקבע תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור המאושרות .
3. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות [ הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים ] לשם תוספת שתי יחידות דיור בבניין .
4. הגדלת מס' הקומות המרבי בבניין משתי קומות וגג רעפים מעל לקומת מחסנים לארבע קומות [ הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים ] מעל לקומת מחסנים .
5. הגדלת מס' יחידות הדיור , מארבע יחידות דיור המאושרות לשש יחידות דיור .
6. קביעת בינוי לתוספת מרפסות סוכה .

- בבניין ב', נספח בינוי מס' 2 :

1. החניה תהיה במפלסים : 0.70 , - 1.70 , כמפורט בנספח בינוי מס' 2 .
2. קביעת בינוי למחסנים , מפלס 1.70 - .
3. בקומת כניסה ובקומות א' ו- ב' תקבע תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור המאושרות .
4. הגדלת מס' הקומות המרבי בבניין משלוש קומות מעל לקומת המחסנים לחמש קומות [ הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים ] מעל לקומת החניה והמחסנים .
5. הגדלת מס' יחידות הדיור בבניין , משש יחידות דיור המאושרות , לשמונה יחידות דיור .
6. קביעת בינוי לתוספת מרפסות סוכה .

ב. הבינוי כאמור יהיה כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2 בהתאמה ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בטוש אדום.

ג. מס' הקומות המרבי בכל אחד מבניינים א' ו- ב' יהיו כמפורט להלן :

- בבניין א' : 4 קומות מעל לקומת מחסנים [ הקומה העליונה מובלעת בחלל גג רעפים ] .
- בבניין ב' : 5 קומות מעל לקומת חניה ומחסנים [ הקומה העליונה מובלעת בחלל גג רעפים ] .

ד. גובה הבניה המרבי ומפלסי הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2 בהתאמה.

ה. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין א' לא יעלה על 6 יחידות ובבניין ב' לא יעלה על 8 יחידות דיור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

ו. שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה יהיו כמפורט להלן:

שטחי בניה במ"ר מאושרים עפ"י תכנית מס' מק/8375					שטחי בניה במ"ר מוצעים עפ"י תכנית מס' 8375 א				
מס' בנין	מפלס	שימושים עיקריים במ"ר	חלקי שירות במ"ר	סה"כ	מס' בנין	מפלס	שימושים עיקריים במ"ר	חלקי שירות במ"ר	סה"כ
א'	שטחים מעל מפלס 0.00	190.55	61.82	252.37	א'	שטחים מעל מפלס 0.00	226.0	-----	226.0
	שטחים מתחת למפלס 0.00	20.94	38.70	59.64		שטחים מתחת למפלס 0.00	8.04	64.32	72.36
	סה"כ	211.49	100.52	312.01		סה"כ	234.04	64.32	298.36
ב'	שטחים מעל מפלס 0.00	451.74	45.00	496.74	ב'	שטחים מעל מפלס 0.00	336.96	חלקי שירות במ"ר	סה"כ
	שטחים מתחת למפלס 0.00	17.82	66.10	83.92		שטחים מתחת למפלס 0.00	-----	63.96	400.92
	סה"כ	469.56	111.10	580.66		סה"כ	336.96	172.04	509.0

השטחים המפורטים בטבלאות שלהלן, כוללים את כל השטחים המוצעים לתוספת, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [ חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים ] תשנ"ב 1992.  
 לענין חישוב השטחים ייקבע כי נספחי הבינוי יהיו מחייבים.  
 שטחי החניה המקורה ייחשבו כשטחי שירות.

### **10. תנאים למתן היתר בניה:**

- א. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנית חניה לאישור המח' להסדרי תנועה.
- ב. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון הדרוש בשטח.
- ג. תאום התכנית עם האגף לשיפור פני העיר. התכנון יכלול בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, ציון העץ לעקירה ומיקום חדש לנטיעתו בתחום התכנית.
- ד. תיאום עם רשות העתיקות.
- ה. ליווי ותאום תכנון ועיצוב עם מהנדס העיר.

### **11. חניה :**

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 2.
- ג. שטחי החניה המקורה כמפורט בנספח מס' 2 יחשבו כשטחי שירות.

### **12. בנין וגדרות להריסה :**

- הבניינים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

### **13. עצים לעקירה :**

- העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

### **13. תחנת שנאים:**

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

### **14. אנטנות טלוויזיה ורדיו :**

- בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

### **15. היטל השבחה:**

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 16. קולטי שמש על הגג :

- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע. [ללא דודים]  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 17. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז ו/ או תא ביוב ו/ או דרך ו/ או עמוד תאורה, קו תאורה, ו/ או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' [להלן: עבודות התשתית] המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.  
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מיתקן בין על קרקעי בין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור, לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס: 4.

חתימות:

מגישי התכנית:

שם: ריכטר משה דב      חתימה: לאה צבי כיכר

מס' טל': 02-5022807      כתובת: ת.ד. 57165 ירושלים.

בעלי הקרקע:

ישיבת מדרשת פורת יוסף  
 אפגני כהן אליהו בן חיים.  
 שוורץ יעקב      יעקב שוורץ  
 אלכסנדר מארק      אלכסנדר מארק  
 מרגנטן הערשיל      מרגנטן הערשיל  
 מרמלשטיין יעקב צבי      מרמלשטיין יעקב צבי  
 גליק עקיבא      גליק עקיבא  
 סעקלוא שלום פסח      סעקלוא שלום פסח  
 גשטטנר אברהם      גשטטנר אברהם  
 ורטהיימר דוד      ורטהיימר דוד  
 ריכטר משה דב      ריכטר משה דב  
 גולדקלאנג זושא      גולדקלאנג זושא

המתכנן:

**לאה סבן**  
 לאה סבן      אדריכלות ותכנון ערים  
 רחוב ישפה מס' 27 משרת מיקוד: 90805  
 טל': 02-5330462

תאריך:

9/2004

משרד חפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 14834  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 5106  
 מימחל תכנון      יו"ר הועדה