

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' מק/ 8375  
שינוי מס': 5/2001 לתכנית מס' במ/ 4383  
ושינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 4156

[שינוי תכנית מתאר מקומית].

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא, תכנית מס' מק/ 8375  
שינוי 5/2001 לתכנית מס' 4383 ושינוי 1/2000 לתכנית מס' 4156  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
[להלן: התכנית].

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת: 6 דפי הוראות בכתב, [להלן: הוראות התכנית]  
גיליון אחד של תשריט, הערוך ב.ק.מ. 1:250 [להלן: התשריט]  
2 - גליונות של תכנית בנוי כמפורט להלן:  
א. גיליון אחד של תכנית בינוי לבניין א' הערוך בק.מ. 1:100 [להלן נספח מס' 1]  
ב. גיליון אחד של תכנית בינוי לבניין ב' הערוך בק.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- 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 הוראות בדבר הריסת בניינים קיימים וקביעת בינוי להקמת שני בנייני  
מגורים במקומם בהתאם לנספח בינוי.

- ב. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים בשטח החלקה.
- ג. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ד. קביעת הוראות בגין עץ לשימור וקביעת הוראות לעקירתו.
- ה. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות ומדרגות להריסה.

### 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' במ/4383 ובתכנית מס' 4156 וכן ההוראות הקבועות בתכנית מס' מק/8375 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].  
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 צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' במ/4383 ו-4156, לגבי אזור מגורים מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הריסת הבניינים המיועדים להריסה בתכנית, והקמת שני בנייני מגורים חדשים במקומם, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
- ב. שני הבניינים החדשים כאמור יתווספו לבנין נוסף הקיים בשטח החלקה.
- ג. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:
  1. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש שחור הם קוי בנין מאושרים לבנין בן שלוש קומות, שנשארים בעינם.
  2. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות ובקו שתי נקודות כטיוש שחור עם סימן X - מבוטלים בזאת.
  3. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום הם קוי בנין מירביים חדשים להקמת בנין בן 3 קומות.
  4. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שתי נקודות בטוש אדום הם קוי בנין מירביים חדשים להקמת בניין בן 2 קומות.
- ד. מס' הקומות המירבי יהא כמפורט להלן:
  - בנין א' - שתי קומות
  - בנין ב' - שלוש קומות
  - בנין ג' - שלוש קומות, כמאושר בתכנית מס' 4156 גובה הבניינים המירבי יהא כמצויין בנספחים מס' 1 ו-2.
- ה. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מוצע ע"פ תכנית מס' מק/8375 זו				מאושר ע"פ תכניות מס' במ/4383 ו-4156		
סה"כ	חלקי שירות במ"ר	שימושים עיקריים במ"ר	מפלס	מס' בנין	חלקי שירות במ"ר	שימושים עיקריים במ"ר
252.37	61.82	190.55	שטחים מעל מפלס 0.00	א'	לא כומתו	שטחים מעל מפלס 0.00
59.64	38.70	20.94	שטחים מתחת למפלס 0.00		לא כומתו	שטחים מתחת למפלס 0.00
312.01	100.52	211.49	סה"כ		לא כומתו	סה"כ 1022.4
496.74	45.00	451.74	שטחים מעל מפלס 0.00	ב'		
83.92	66.10	17.82	שטחים מתחת למפלס 0.00			
580.66	111.10	469.56	סה"כ			
305.5	—	305.5	שטחים מעל מפלס 0.00	ג'		
1198.17	211.62	986.55		סה"כ		

הערות לטבלה :

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים ומחושבים בהתאם לתקנות הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים התשנ"ב - 1992.
- מודגש בזאת כי אין בתכנית מס' מק/8375 זו הגדלה של שטחי הבניה המאושרים עפ"י תכנית מס' במ/4383.
- ו. מס' יחידות הדיוור המירבי בבנין א' יהא 4 יחידות דיוור, בבנין ב' - 6 יחידות דיוור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ז. הבניה תתבצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. ה. שלבי ביצוע :
- הבניה בכל בנין תבוצע בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים. ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

  1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון הנדרש בשטח.
  2. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר פיתוח שטח החלקה ובדבר עקירת העץ המיועד לעקירה בתכנית כמפורט בסעיף 13 להלן.
  3. תיאום עם רשות העתיקות.

4. תיאום עם האגף לתחבורה והנדסה בדבר מקומות הניה הנדרשים, בכפוף למפורט בסעיף 11 להלן.

#### **10 הערה :**

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4156 ו- במ/ 4383 שלא שונו במפורש בתכנית מק/ 8375 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

#### **11. הניה פרטית:**

א. ההניה תבוצע במידה שניתן בתחום החלקה.  
ב. יתר מקומות ההניה יהיו בשטחי הדרכים הקיימות ובדרכים המשולבות כמאושר בתכנית מס' במ/ 4383 ויהיו לשימוש הציבור הרחב.

#### **12. בניין גדר מזרקות להריסה :**

הבנינים הגדרות והמזרקות 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 :**

העץ המותחם בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה ויעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

#### **14. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

#### **15. אנטנות טלוויזיה ורדיו :**

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

#### **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. היטל השבחה:**

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 18. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס: 4.

חתימות:

מגיש התכנית:

אגודת ישיבת  
מדרש פורת יוסף  
ירושלים

שמו: ישיבת מדרש פורת יוסף חתימה:

כתובת: ת.ד. 215 ירושלים.

מס' טל': 056-556500  
058-919394

בעלי הקרקע:

ישיבת מדרש פורת יוסף, ת.ד. 215 ירושלים.  
אפגני כהן אליהו בן חיים רחוב שמעון רוקח 21 ירושלים.

המתכנן:

לאה סבן

אדריכלות ותכנון ארים

מס' רישיון 4126-002

לאה סבן

כתובת: ת.ד. 40220 מבשרת מיקוד: 90805 טל': 02-5330462

תאריך:

01/2004

ועדה מקומית - כ"ט.י"ג  
אישור תכנית מס' 8375  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2/03 ביום 22.12.03  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

*Handwritten signature*