

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0812941

תוספת קומות ויח"ד ברחוב שמעון רוקח 18, 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 :

02/05/2021

להפקיד את התכנית

13/06/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

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 30087 חלקה 44 ברחוב שמעון רוקח 18 בשכונת בית ישראל, המבנה יושב על חלקה עם חזית לרחוב שמעון רוקח וחזית לרחוב חיים עוזר. בשנת 2013 התקבל היתר בניה 4/151 המאשר תוספת 2 קומות חדשות המהוות 4 יח"ד חדשות מרפסות ומחסנים.

התכנית מציעה קומה רביעית ומוסיפה יח"ד חדשות והרחבת קומת מחסנים. התכנית מציעה הכשרת עברות בניה שניתן להכשיר, יתר עברות הבניה מסומנות להריסה. התכנית תואמת מדיניות מע"ר צפון לשכונת בית ישראל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ויח"ד ברחוב שמעון רוקח 18, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

101-0812941

1.2 שטח התכנית

0.311 דונם

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

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221225 קואורדינאטה X

632975 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שמעון רוקח 18, 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

| כניסה | מספר בית | רחוב       | ישוב    |
|-------|----------|------------|---------|
|       | 18       | רוקח שמעון | ירושלים |

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           | 44                  |                   |

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 06/08/1992 |     | 4154                          | 4030                     | תכנית זו מחליפה את<br>הוראות תכנית 4156<br>בתחומה.   | החלפה   | 4156                 |
| 21/01/2010 |     | 1593                          | 6052                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית 5166 / ב.<br>הוראות תכנית 5166 / ב<br>תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | 5166 / ב             |
| 16/07/1959 |     | 1586                          | 687                      | תכנית זו מחליפה את<br>הוראות תכנית מתאר 62<br>בתחומה.  | החלפה   | 62                   |
| 30/01/2000 |     | 2432                          | 4847                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית מק/ 5022 /<br>א. הוראות תכנית מק/5022 /<br>א תחולנה על תכנית זו | כפיפות  | מק/ 5022 / א         |
| 30/10/1994 |     | 509                           | 4257                     | תכנית זו מחליפה את<br>הוראות תכנית במ/4383<br>בתחומה.  | החלפה   | 4383 במ/             |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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                  | מחייב לעניין הריסה. | 14: 51 15/05/2022 | מרים לב (צנעני) | 13/02/2020  | 1                   | 1: 100   | מחייב חלקית | בינוי          |
| לא                  |                     | 15: 11 11/06/2020 | ראובן אלסטר     | 26/02/2020  | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

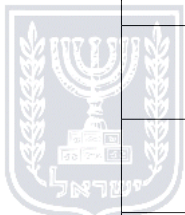
## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם                            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב          | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------------------------|---------------|----------|---------|---------------|-----|------------|-----|-------|
|                | פרטי | רחומא פייגא קאהן (1)          |               |          | ירושלים |               | 18  | 02-5827883 |     |       |
|                | פרטי | יחיאל יהושע רבינוביץ (1)      |               |          | ירושלים | רוקח<br>שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|                | פרטי | סימה רבינוביץ (1)             |               |          | ירושלים | רוקח<br>שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|                | פרטי | פייגא שטרנגר (1)              |               |          | ירושלים | רוקח<br>שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|                | פרטי | ישראל יהושע טייטלבוים )<br>(1 |               |          | ירושלים | רוקח<br>שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|                | פרטי | דוד לוי (1)                   |               |          | ירושלים | רוקח<br>שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|                | פרטי | דורית לוי (1)                 |               |          | ירושלים | רוקח<br>שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|                | פרטי | שמואל זנויל דוידוביץ (1)      |               |          | ירושלים | רוקח<br>שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|                | פרטי | מנחם מנדל זעגלבוים (1)        |               |          | ירושלים | רוקח<br>שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|                | פרטי | אדל זעגלבוים (1)              |               |          | ירושלים | רוקח<br>שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|                | פרטי | דוד אריה רוזנברג (1)          |               |          | ירושלים | רוקח<br>שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|                | פרטי | ציפה סערל רוזנברג (1)         |               |          | ירושלים | רוקח<br>שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|                | פרטי | בנימין סימון (1)              |               |          | ירושלים | רוקח<br>שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

| מקצוע/תואר | סוג  | שם                    | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|------------|------|-----------------------|------------|----------|---------|------------|-----|------------|-----|-------|
|            | פרטי | חיה מיכלא סימון (1)   |            |          | ירושלים | רוקח שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|            | פרטי | שמואל סימון (1)       |            |          | ירושלים | רוקח שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|            | פרטי | שיינדל דינה סימון (1) |            |          | ירושלים | רוקח שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|            | פרטי | שמעון גוטפארב (1)     |            |          | ירושלים | רוקח שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |
|            | פרטי | שרה גוטפארב (1)       |            |          | ירושלים | רוקח שמעון | 18  | 02-5827883 |     |       |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: שמעון רוקח 18, בית ישראל, ירושלים..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**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 | נרקיס (1) | 9   | 073-7530930 |            | hb3101930@gmail.com |
| ה. אדריכלות | מתכנן     | מרים לב (צנעני) | 42728      |          | ירושלים | (2)       | 21  | 073-7530930 | 02-6366894 | hb3101930@gmail.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב    | רחוב               | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                       |
|----------------|------|-------------|---------------|---------------------------------------|---------|--------------------|-----|------------|-----|-----------------------------|
| מודד           | מודד | ראובן אלסטר | 502           | מימד<br>פוטוגרפיה<br>מדידות<br>והנדסה | ירושלים | כנפי נשרים )<br>(3 | 68  | 02-6522294 |     | meimad@me<br>imad-sur.co.il |

(1) כתובת : נרקיס 9.

(2) כתובת : תכלת מרדכי, 21.

(3) כתובת : כנפי נשרים 68, גבעת שאול, ירושלים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 לשם תוספת קומות, יח"ד, והרחבות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג.
2. קביעת בינוי לשם תוספת יח"ד חדשות.
3. קביעת שטחי בניה מירביים בתכנית.
4. הגדלת מס' הקומות המירבי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת קווי בנין מירביים בתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

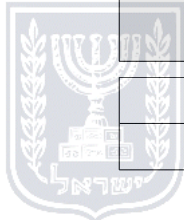


תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ג' | 1       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד         | מ"ר | אחוזים |
|--------------|-----|--------|
| מגורים מיוחד | 297 | 100    |
| סה"כ         | 297 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 311.32    | 100          |
| סה"כ      | 311.32    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים ג'   |
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. המבנה יהיה בן 4 קומות וגג רעפים לשימוש מגורים.</p> <p>2. תותר תוספת מרפסות מעל רחוב שמעון רוקח בעומק של עד 1.5 מ'.</p> <p>3. הקומה התת קרקעית לכיוון רחוב שמעון רוקח תשמש למחסנים בלבד.</p> <p>4. הקומה במפלס 3.00- לכיוון רחוב חיים עוזר תשמש למגורים.</p> <p>5. גג הרעפים יחל מרצפת חלל הגג של הקומה האחרונה.</p>      |
| ב     | <p><b>גגות</b></p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים לגג הבניין החדש. לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדומה.</p>  |
| ג     | <p><b>חניה</b></p> <p>בתחום התכנית לא מתאפשרת הסדרת חניה כנדרש לפי התקן. לפיכך תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת תשלום לקרן חניה בהתאם לתקן ובהתאם להנחיית העירייה. בסמכות הוועדה המקומית יהיה לפטור מחניה ככל ויתקבל אישור ממהנדס העיר או מי מטעמו כי אין אפשרות לממש את קרן החניה.</p>   |
| ד     | <p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>א. יש לפנות פסולת לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ב. ביצוע ההריסה כמסומן בנספח הבינוי יהא בתחום מגיש ההיתר.</p>  |
| ה     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים במסמכי התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי המצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. סימון ההריסה המסומן בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> |
| ו     | <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>   |
| ז     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p>  |



| 4.1 | מגורים ג'   |
|-----|---|
|     | הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.   |
| ח   | <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.<br/>         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 סולריים), 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.</p> <p>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 וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסרת חיפוי העץ בקומה ג' וחיפוי באבן.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> |
| ט   | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. בקשה להיתר בניה תציג באופן בפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית, הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'.</p> <p>אמצעי ניהול הנגר בהיתר בניה יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.</p>   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) |       |                |            | מספר קומות               |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                   |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד      |                       |
|---|------------------|-------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|-----------------------|---------|-------|-----------|-----------------------|
|   | קדמי             | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |              | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                       |         |       |           | גודל<br>מגרש<br>מוחלט |
|   |                  |       |                |            |                          |                         |   |              | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי |                       |         |       |           |                       |
| 60  | (3)              | (3)   | (3)            | (3)        | 1                        | 4                       | (2) 15.63   | 11           | (1) 942               | 148   | 112               | 117   | 505                   | 297     | 1     | מגורים ג' | מגורים ג'             |

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) כולל שטח עיקרי למרפסות..

(2) גובה רום הגג (קו רכס של הרעפים).

(3) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה   |
|----------|------------|--|
| 1        | שלבי הבניה | 1. תוספות והרחבות יח"ד יהיה בהינף אחד<br>2. תוספת הקומות יהיה בהינף אחד. |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

