

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0911396

הרחבת דירות ותוספת יח"ד ברחוב שמעון רוקח 41, בית ישראל, 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:
13/03/2022

להפקיד את התכנית
05/03/2023

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

1. התכנית מוגשת בגוש 30087 חלקה 69 ברחוב שמעון רוקח 41 בשכונת בית ישראל ירושלים בתחום התכנית קיים מבנה בן 3 קומות בהתאם לתכנית 4383. התכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות ותוספת קומה לשם תוספת יח"ד חדשה, כמו כן התכנית מציעה הכשרת עברות בניה או הריסת עברות שלא ניתן להכשיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דירות ותוספת יח"ד ברחוב שמעון רוקח 41, בית ישראל, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0911396

0.247 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

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

221350 קואורדינאטה X

633075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שמעון רוקח 41 שכונת 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	41	

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	69	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000		2432	4847	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א
16/07/1959			0	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 לירושלים	החלפה	מתאר/62
30/10/1994		509	4257	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/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			זוהרה קציר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהרה קציר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הריסת עבירות בניה	15: 34 20/12/2022	זוהרה קציר	22/06/2022		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		00: 12 21/10/2020	אברהם ארנסטר	01/10/2020		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	אהרון בנימין הלר			ירושלים	רוקח שמעון	41			kahanaeli@gmail.com
	פרטי	רחל הלר			ירושלים	רוקח שמעון	41			kahanaeli@gmail.com
	פרטי	מלכה וינברגר			ירושלים	רוקח שמעון	41	02-5000000		5808686@gmail.com
	פרטי	צבי יהודה וינברגר			ירושלים	רוקח שמעון	41			kahanaeli@gmail.com
	פרטי	אליעזר כהנא			ירושלים	רוקח שמעון	41			kahanaeli@gmail.com
מר	פרטי	יצחק כהנא			ירושלים	רוקח שמעון	41	050-4171624	02-5000000	kahanaeli@gmail.com
	פרטי	חיים סמסון			ירושלים	רוקח שמעון	41			kahanaeli@gmail.com
	פרטי	דוד קורנבליט			ירושלים	רוקח שמעון	41			kahanaeli@gmail.com
	פרטי	חנה יוטה קורנבליט			ירושלים	רוקח שמעון	41			kahanaeli@gmail.com

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
הנדסאי	עורך ראשי	זוהרה קציר	52902		ירושלים	(1)	1	052-7113832		zoharaarc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר (2)	47	02-5858538		ernstmed@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	נפתלי פלינק	83333		ירושלים	מענה שימחה (3)	38	052-7673138	02-5000000	naftoli.flink@gmail.com

(1) כתובת: קורדובירו 1 דירה 27, גבעת שאול ירושלים.

(2) כתובת: רחוב השישה עשר 47, פסגת זאב ירושלים.

(3) כתובת: מענה שמחה 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 שטחים עיקריים ושטחי שירות עבור הדירות הקיימות, ותוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג

2. קביעת בינוי בהתאם למסמכי התכנית

3. קביעת קווי בנין מירביים

4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

5. קביעת שטחי בנייה מרביים

6. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

7. קביעת מספר יח"ד ל-6

8. קביעת מספר הקומות ל-4



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

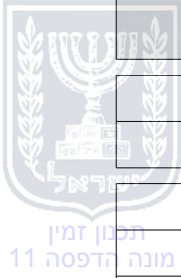
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	247	100
סה"כ	247	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	239.16	100
סה"כ	239.16	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר תוספת בינוי בהתאם למפורט במסמכי התכנית לא יותר חלון קוקיה בגג רעפים. גובה הגדר כלפי השטח הציבורי לא יעלה על 1.2 מטרים
ב	שימור 1. החזית המסומנת לשימור תישמר במלואה ואין לאפשר הריסת החזית. 2. תנאי בהליך רישוי יהיה אשור מחלקת שימור
ג	הריסות ופינויים כל הקיים בשטח ומסומן בתכנית להריסה, מיועד להריסה ויהרס כתנאי למתן היתר בניה של מגיש הבקשה להיתר
ד	סטיה ניכרת 1. מספר הקומות המירבי המפורט במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול תא שטח יחשב כסטייה ניכרת 3. הבינוי המסומן להריסה הינו מחייב. סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
ה	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתתהבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ו	קווי בנין קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי בנין למרפסות יהיו כמצוין בתשריט בקו ו-2 נקודות בצבע אדום
ז	תנאים בהליך הרישוי 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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

מגורים ג'	4.1
<p>הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. הריסת עברות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין של מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מחלקת תושיה.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>	ח



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		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
40	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	710	55	96	55	504	239	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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11