

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/02/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

21/06/2021

תכנית מס' 101-0878421

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת קומה, שטחי בניה ומבנה ציבור, בתי ויטנברג, ירושלים

תכנון זמין

מונה הדפסה 27

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 27



תכנון זמין

מונה הדפסה 27

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת קומה, יחידות דיור ושטחים לחמישה מבני מגורים קיימים. בנוסף התכנית מציעה תוספת שטחי בניה גם לשם הקמת מבנה ציבור. בנוסף מציעה התכנית עדכון בחניון המבנה, עדכונים בקווי הבניין בזיקות ההנאה ובמרפסות המבנים. התכנית אינה כוללת עקירת עצים.

התכנית התקפה במגרש היא תכנית מס' 4255 א'. קיימים מספר היתרי בניה למבנים השונים שמספרם: 2015/49.03, 2015/219.01, 2015/220.01, 2015/218.01 בהם אושרו 4 קומות מגורים מעל קומת חניון ומבנה ציבור.

מהות הבקשה כוללת שינוי יעוד המגרש מאיזור מגורים ג' לאיזור מגורים ד', הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות וקביעת קווי בנין חדשים עבור הבנין ועבור המרפסות הזיזיות. בנוסף כוללת התוכנית עדכון מקום זיקת ההנאה בקומת הקרקע. חלקו החדש של מבנה הציבור יתוכנן על עמודים ומתחתיו מוגדרת זיקת ההנאה. בנוסף מבקשת התוכנית להכשיר את בור המים הקיים במקום לשימוש לתעסוקה או מבנה ציבור, כולל את המעברים ודרכי הגישה אליו. התכנית כוללת שילוב של דירות להשכרה ולמכירה.

מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה, שטחי בניה ומבנה ציבור, בתי ויטנברג,  
ירושלים

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0878421 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

4.784 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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
	קואורדינאטה X	220928
	קואורדינאטה Y	632684

1.5.2 תיאור מקום המתחם שתחום בין הרחובות חיי אדם ורחוב אבן יהושע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מאה שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30064	לא מוסדר	חלק	69, 71-74	70, 126

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 27



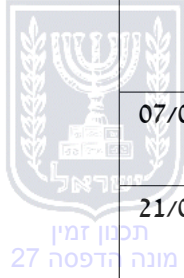
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/2014	2789	6729	תכנית זו מבטלת את תכנית 4255/א בתחומה.	החלפה	א /4255
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול.	שינוי	ב /5166



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמית מנדלקרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמית מנדלקרן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי, חתכים וחזיתות	12: 13 10/06/2021	עמית מנדלקרן	08/06/2021	3	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח חישוב שטחים	14: 35 08/06/2021	עמית מנדלקרן	08/06/2021	1	1: 200	רקע	טבלת שטחים
לא		11: 09 03/07/2020	אהוד קראוס	01/07/2020	1	1: 500	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			מוסדות מאורי אור לתורה	ירושלים	יפו	216			
	פרטי			פסגת גאולה 2000 בע"מ	ירושלים	סורוצקין	43			6287071@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מוסדות מאורי אור לתורה	ירושלים	יפו	216			
פרטי			פסגת גאולה 2000 בע"מ	ירושלים	סורוצקין	43			6287071@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עורכת דין	שולמית ביר	39855		ירושלים	ריבלין אליעזר	5	02-6230405		6287071@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשם נאמני הקדשות משה בן ראובן ויטנברג והערה ע"ש עניי העדה האשכנזית בירושלים. קיים חוזה מכר בין מגישי התוכנית ובעלי העניין בקרקע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמית מנדלקרן		פרטי	תל אביב- יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a- studio.com
	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	9	02-5400430		photocad@kr aus-eng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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, שטחי בניה, יחידות דיור ומבנה ציבור למבנים קיימים במתחם בתי ויטנברג

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאיזור מגורים ג' לאיזור מגורים ד'

2.2.2 קביעת בינוי כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספת קומה ותוספת שטחים, תוספת שטח לחניון לשם הקמת מקומות חניה נוספים, ביטול

גג רעפים מעל קטע המבנה לשימור ברחוב חיי אדם ותכנון מרפסת במקומו ומרפסות זיז.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.

2.2.4 עדכון מיקום זיקת ההנאה בקומת הקרקע

2.2.5 קביעת מס' יחידות הדיור ל - 130 יחידות דיור סה"כ

2.2.6 קביעת מספר הקומות ל-6 קומות מעל ה-0.00 וקומה אחת מתחת ל-0.00.

2.2.7 קביעת שלבים לביצוע התכנית.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.9 קביעת בינוי למבנה ציבור

2.2.10 קביעת הוראות בדבר יחידות דיור להשכרה

2.2.11 קביעת הוראות בעניין הכשרת בור המים הקיים בשפ"פ לשימוש לתעסוקה או למבנה ציבורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	4 - 2
מבנים ומוסדות ציבור	5
שטח פרטי פתוח	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	4 - 2
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	5
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	4
לשימור	מגורים ד'	4, 2
לשימור	שטח פרטי פתוח	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	5
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	5
קו בנין עילי	מגורים ד'	4 - 2
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	5
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	4 - 2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	10	0.21
מבנים ומוסדות ציבור	425	8.88
מגורים ג	2,871	60
שפ"פ	1,479	30.91
סה"כ	4,785	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	847.62	17.72
מגורים ד'	2,859.56	59.76
שטח פרטי פתוח	1,077.51	22.52
סה"כ	4,784.69	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים, מסחר, משרדים, מרפאות, דירות להשכרה
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת חניון תת קרקעי בהתאם לנספח הבינוי הכולל עד 22 מקומות חניה.</li> <li>2. כיוון שלא ניתן לחפור תחת המבנים לשימור חניון זה יספק את הפרויקט כולו ולא ידרשו מקומות חניה נוספים בעת מתן היתר הבניה</li> <li>3. ניתן יהיה לתכנן עד 75% ממקומות החניה באמצעות פתרונות חניה מכניים</li> </ol>
ב	<p><b>שימור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו תוספות למבנים הקיימים בהתאם לנספח הבינוי ובתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים ובליווי אדירכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור.</li> <li>2. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ובקמרונות המסומנים לשימור בתשריט למעט שינויים פונקציונליים ועבודות הנדסיות הנידרשות לשימורו של המבנה, ולעיזבו בדומה למפורט בנספח הבינוי.</li> <li>3. תותר הריסת תוספות הבניה המאוחרות בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהיתרי הבניה שהוצאו למבנים מתוקף תכנית 4255 א'.</li> <li>4. במבנים לשימור תישמר החלוקה הפנימית המקורית וקמרונות החדרים.</li> <li>5. בקומה שמתחת למפלס הכניסה יותרו מחסנים וחדרים טכניים ובמקומות בהם יתאפשר מבחינת אור ואויר גם דירות מגורים.</li> <li>6. ניתן יהיה לפתוח חלונות בגג הרעפים ובלבד שיהיו במישור המשכי לגג. לא יותרו חלונות קוקיה בחלל גג הרעפים</li> <li>7. החצר המרכזית כולל בור המים הנמצא בה תשומר ותיאסר כל חפירה תחתיה, מלבד לשם הקמת חניון ודרכי גישה ומעברים לשם השמשת בור המים.</li> <li>8. ישומרו בור המים ושער הכניסה בין מבנים 1 ו-2. בור המים ישוקם לשימוש עבור מבנה תעסוקה או מבנה ציבור. ויותרו הקמת דרכי גישה אליו. למען הסר ספק - דרכי גישה אלה לא יהוו סתיה ניכרת גם אם יחרגו מקווי הבניין המסומנים בתשריט.</li> <li>9. הגשרונים בחזית הדרומית של בניין 5 המסומנים בתשריט לשימור יועתקו וישוחזרו בהתאם למופיע בנספח הבינוי</li> <li>10. תותר הקמת פיר מעלית בצמוד לקירות השימור בקומת הקרקע.</li> </ol>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר תוספת של קומות ודירות למבנים קיימים.</li> <li>2. יותר עדכון ושינוי חזיתות המבנים שהוגשו בהיתרי הבניה שיצאו למבנים השונים במתחם, הפתחים, מיקום מרפסות הזיו וחדרי המדרגות.</li> <li>3. הקומות החדשות שיתווספו למבנים ישמרו על אחידות עיצובית של כלל המבנה.</li> <li>4. תותר תוספת של מרפסות זיזיות בחזיתות הבניין כמתואר בתשריט ובנספח הבינוי. מרפסות אלה אפשר שיהיו מדורגות על מנת לאפשר הקמת סוכות. תותר הקמת מרפסת גג מעל מבנה לשימור לאורך רחוב חיי אדם במקום גגון הרעפים הקיים בתב"ע 4255 א' (תא שטח 1).</li> </ol>

## 4.1

## מגורים ד'

5. תותר תוספת מרפסות זיז עבור הדירות שנוספו מעל הדרך המשולבת.
6. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.
7. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מיסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה.
8. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.
9. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האויר לאורך השנים.
10. גגות המבנה יהיו שילוב של גג משופע מחופה רעפים, גג שטוח וגגות אבץ.
11. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה ממדרגות וחדרי מכוונות/טכניים ככל שידרשו.
12. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה
13. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת.
14. יותר שילוב של קיר מסך בקומת הפנטהאוז החדשה
15. חומרי הגמר של הקומות החדשות ושל תוספת הבניה לקומות הקיימות יהיו זהים לחומרי הגמר הקיימים במבנה.
16. תותר הקמת גלריות בקומות המגורים או המסחר.
17. תותר הקמת פרגולות במרפסות הגג ובלבד שאלה יהיו אחידות לכלל התכנית.
18. תותר הבלטת גגות קלים (כגון רעפים או אבץ) מעבר לקווי הבניין המסומנים בתשריט עד למקסימום של 50 ס"מ
19. תותר הקמת חדרים מחוזקים מעל מבנים לשימור במקומות בהם לא ניתן להוריד קירות אל הקרקע.



## תנאים למתן היתרי בניה

ד

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, תיאום הפתחים וחזיתות המבנה, המרפסות, חומרי ציפוי ופרטי גמר עיצובם ומידותיהם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. למען הסר ספק יודגש כי עיצוב החזיתות יהיה בדומה לנספח הבינוי של תכנית זו.
2. פתרון האשפה יתבסס על מתקנים הטמונים בקרקע בתיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.
3. אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו, התש"ל-1970).
4. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
5. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: מניעת מטרדים סביבתיים בזמן ולאחר הבניה, מיקום מערכות מכניות, איוורור מיזוג, שילוט וכדומה. ביצוע הפעולות שידרשו יהיו על חשבון מגישי התוכנית לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.
6. תנאי למתן היתר בניה אחרון מתוקף התכנית יהיה הגשת תכנית לפיתוח השפ"פ בתא שטח מס' 1 לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים

4.1	מגורים ד'
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>תותר חזית מסחרית בתא שטח מס' 4 ויחולו עליה ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יורחבו פתחים כלפי הרחוב בדומה למוצג בנספח הבינוי ובתאום עם אדריכל שימור</li> <li>2. השילוט יבוצע בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980</li> <li>3. יותר שימוש בשטחי המסחר עבור משרדים, מגורים, מרפאות וכל שימוש אשר אינו מהווה מפגע לדירות המגורים מעליו.</li> </ol>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>דיור להשכרה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תקופת ההשכרה: הדירות אשר מסומנות באות A בנספח הבינוי (בשטח כולל של כ-1800 מ"ר) תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 10 שנים לפחות. יחיד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות. ניתן יהיה לשנות מיקום דירות אלה לעת מתן היתר הבניה ובלבד שהשטח הכולל של הדירות להשכרה לא יקטן.</li> <li>2. יחיד להשכרה יהיו בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.</li> <li>5. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.</li> <li>6. בחלוף תקופת ההשכרה (10 שנים), יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</li> <li>7. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.</li> </ol>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>כל השימושים המותרים למבני ומוסדות ציבור על פי תכנית המתאר לירושלים לרבות ישיבה, בית ספר, בית כנסת, תלמוד תורה, פנימיה לתלמידים, אולם קידושים לחברי הקהילה וחברי בית הכנסת.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>שימור</b>

## 4.2

## מבנים ומוסדות ציבור

1. יותרו תוספות למבנים הקיימים בהתאם לנספח הבינוי ובתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים ובליווי אדירכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור.
2. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ובקמרונות המסומנים לשימור בנספח הבינוי.
3. תותר הריסת תוספות הבניה המאוחרות בהתאם למפורט בנספח הבינוי
4. ניתן יהיה לפתוח חלונות בגג הרעפים ובלבד שיהיו במישור המשכי לגג. לא יותרו חלונות קוקיה בחלל גג הרעפים
5. תותר הקמת גג שטוח עבור חלק מתוספת הבניה עבור מרפסת גג ומתקנים טכניים.
6. יותר חיבור מבנה הציבור אל בור המים בהתאם למסומן בנספח הבינוי ויותרו הקמת דרכי גישה אליו. למען הסר ספק - דרכי גישה אלה לא יהוו סתיה ניכרת גם אם יחרגו מקווי הבניין המסומנים בתשריט.

ב

## עיצוב אדריכלי

1. תותר הקמת תוספת בניה למבנה הקיים לשימור
2. תתאפשר גמישות בעיצוב תוספת הבניה כך שתהיה מובדלת מהמבנה הקיים לשימור ותוספות שאושרו בתב"ע 4255 א', ועל כן יותר שימוש באלמנטים מתועשים כגון זכוכית פלדה ואלומיניום.
3. קומת הקרקע של התוספת למבנה תוותר חופשיה מבנייה ותאפשר מעבר חופשי בהתאם לזיקת ההנאה המסומנת בתשריט התוכנית.
4. לא תותר חפירה מתחת למבנה ההיסטורי
5. המפלסים המצויינים בנספח הבינוי הינם מנחים ותותר סטיה מהם כל עוד ישמר מספר הקומות המצוין בטבלה 5.

ג

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, תיאום הפתחים וחזיתות המבנה, המרפסות, חומרי ציפוי ופרטי גמר עיצובם ומידותיהם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הכנת תכנית פיתוח לתא שטח 5 ותיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ד

## זיקת הנאה

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה מיועד למעבר הולכי רגל ללא הפרעה כלשהיא בהמשך לשטח השפ"פ בתא שטח מס' 1.
2. שטח זיקת ההנאה יפותח כשטח פתוח המשכי לשפ"פ בתא שטח מס' 1 על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם להנחיות עיריית ירושלים וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
3. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם.
4. יותרו מרפסות זיזיות מעל שטח השפ"פ

## 4.3

## שטח פרטי פתוח

## 4.3.1

## שימושים

גינה ופיתוח לרווחת התושבים

## 4.3.2

## הוראות

א

## אדריכלות

1. תותר השמשת בור המים ודרכי הגישה אליו לשם השמשתו לתעסוקה או מבנה ציבורי.
2. תותר הקמת מרפסות זיזיות מעל שטח השפ"פ בהתאם לקווי הבניין המצויינים בתשריט התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
852	(2)	(2)	(2)	(2)	6	25	(1) 71		1130	290	1620	6060	1692	2	מגורים	ד' מגורים		
372	(2)	(2)	(2)	(2)	6	25	(1) 31		320	85	760	2025	537	3	מגורים	ד' מגורים		
336	(2)	(2)	(2)	(2)	6	25	(1) 28		180	390	670	1960	604	4	מגורים	ד' מגורים		
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(3) 22					500	1900	836	5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	0	0	0	0					(4) 450				1104	1	פארק / גן ציבורי	שטח פרטי פתוח		
	(7)	(7)	(6)	(6)							(5) 100	(5) 220	1104	1	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	שטח פרטי פתוח		

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. תותר סטיה של עד 70 ס"מ מגובה המבנה המצויין בטבלה וזו לא תחשב סטיה ניכרת.
- ב. יותר ניוד שטחים בין תאי שטח 2,3,4, ובלבד שסך כל שטחי הבניה לא ישתנו.
- ג. יותר ניוד של שטחי בניה עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לכניסה הקובעת וכן להיפך ובלבד שסך כל שטחי הבניה לא ישתנו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד של יח"ד בין תאי שטח 2,3,4, ללא תוספת שטחי בניה וללא תוספת יח"ד.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה גג בגובה תקני, יציאת מדרגות לגג המבנה ומתקנים טכניים אם ידרשו.
- (4) עבור חניון תת קרקעי.
- (5) לשם הכשרת בור המים לשימוש תעסוקה/ מבנה ציבור.
- (6) בהתאם לבור המים הקיים בשטח ובנוסף מעברים ודרכי גישה.



(7) בהתאם לבור המים הקיים בשטח בתוספת מעברים ודרכי גישה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק את העבודות מיד, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<b>6.2</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ע"י אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגנות בעיריית ירושלים ויבטיח נטיעת עצים ועצים חלופיים. במידה והדבר בוצע בהיתרי הבניה שהוצאו לתאי השטח השונים בהתאם לתכנית 4255 א' - תנאי זה מבוטל.</p>	
<b>6.3</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>1. גובה הבינוי המצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.  2. קוי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. למען הסר ספק קווי הבניין התת קרקעיים לשם השמשת בור המים לא יהוו סטיה ניכרת וניתן יהיה לעדכןם בהקלה עם הגשת היתר הבניה, במידת הצורך.  3. סגירת מרפסות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.  4. מספר יחידות הדיור המצויין בטבלה 5 להוראות התכנית מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.  5. זיקת ההנאה בקומת הקרקע מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	
<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970</p>	
<b>6.5</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
<p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים למישור הגג המשופע. דודי השמש יותקנו בתוך חלל הגג או על הגג השטוח הסמוך. תותר התקנת דודי שמש וקולטים בחלקי הגג השטוחים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>	
<b>6.6</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413  2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>	



<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום או שניתן פטור בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>6.8 ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
<p>לפחות 15% מהשטחים הפתוחים בתכנית כולה יתוכננו כשטחים מחלחלים. שטחים אלה אפשר שיהיו מגוננים או מכוסים בחומרים חדירים כגון חצץ, טוף או חלוקי אבן.</p> <p>פתרון החלחול עבור חלק מהחלקות או כולן יבוצע בשפ"פ המרכזי.</p> <p>למען הסר ספק חישוב השטח המחלחל יבוצע עבור התכנית כולה ולא עבור כל חלקה בנפרד.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	תותר הוצאת היתר בניה לכל אחד מתאי השטח בנפרד
2	עקרונות בינוי	<p>1. תותר בניה בשלבים כאשר של אחד מחמשת גושי הבינוי הניפרדים בנספח הבינוי ייבנה בשלמות.</p> <p>2. היתר הבניה הראשון יכלול את החניה התת-קרקעית בד בבד עם המבנה מעליו הפונה לרחוב חיי אדם.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה אחרון במתחם הינו הגשת תוכנית לפיתוח השפ"פ בתא שטח מס' 1 לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>4. תנאי למתן טופס 4 למבנה האחרון במתחם הינו השלמת הביצוע בפועל של פיתוח השפ"פ בתא שטח מס' 1 לשביעות רצון מהנדס העיר ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>



### 7.2 מימוש התכנית

<p>תוקפה של התוכנית 10 שנים מיום אישורה. במידה ובתוך 10 שנים לא יצא היתר בניה אחד לפחות מתוקף התוכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתוכנית זו ויחזרו להיות בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.</p>
---

