

1909678

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8198 א'

שינוי לתכנית מס' במ/ 4383

(שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8198 א' שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים, ולתכנית מס' במ/ 4383. 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 בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1), גיליון אחד של תכנית חניה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2), המבטא את נפח הבינוי והינו מנחה, למעט גובה הבינוי, הוראות מבנה שימור המאפיה, מספר קומות, וקווי בנין שהם מחייבים. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, בכל מקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים, ובתוכם, יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ- 0.993 דונם.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכונת בית ישראל רח' זוננפלד 3, גוש 30086, חלקה 69, שטח בין קואורדינטות אורך 221175 ל- 221250, לבין קואורדינטות רוחב 632750 ל- 632800. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית:**

- (א) קביעת הוראות בינוי לבניינים חדשים תוך הריסת מבנים ומבני פחונים.
- (ב) שינוי קווי הבנין, וקביעת קווי בנין חדשים.
- (ג) קביעת שטחי בניה מירבים בהיקף כולל של 4720 מ"ר, מהם 2285 מ"ר עיקריים ו-2435 מ"ר שטחי שרות.
- (ד) קביעת מספר קומות מרבי ל- 4 קומות וחלל גג רעפים מעל 3 קומות חניה ומחסנים.
- (ה) קביעת שמושים עבור מגורים, מסחר, ומאפיה.
- (ו) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- (ז) קביעת שלבי בצוע למימוש התכנית.

- (ח) קביעת הוראות בגין מבנה מאפיה לשימור.  
 (ט) קביעת הוראות בגין מבנים וגדירות להריסה.  
 (י) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.  
 (יא) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית 62), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/ 4383, למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

#### **7. יחס לתכניות**

##### **אחרות:**

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים צהובים וחומים לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 4383 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

#### **8. תכליות**

##### **ושמושים:**

(א) שטחי הבנייה המיועדים הם 4,720 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ שטחים	שטחי שדות				שטחים עיקריים				
	סה"כ	מוצע	מגורים	מאשרים בתכנית /4383	סה"כ	מוצע	מאשרים בתכנית /4383		
2,905	2,277	720	1,557	-	628	-		מתחת ל- 0.00	
1,815	158	-	158	-	1,657	498		מעל ל- 0.00	
4,720	2,435	720	1,715	-	2,285 *	498	1,787	סה"כ	

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשי"ב, 1992.

\* מתוך סך השטחים העיקריים שהם 2285 מ"ר, שטחים עבור מגורים הינם 1720 מ"ר עיקרי למגורים, ועבור המסחר 565 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ומאפייה.

- (ב) השימושים המותרים באזור זה הם מגורים, מסחר ומאפיה.
- (ג) קווי הבנין המרביים יהיו כדלקמן:
- קו בנין עילי בהתאם למסומן בקו נקודה בצבע אדום בתשריט.
  - קו בנין תת-קרקעי בהתאם למסומן בקו רצוף בצבע אדום בתשריט.
- מפלס 0.00 + מתייחס למפלס החצר הפנימית 779.00 +.
- (ד) מס' קומות מרבי לבנין יהא:
- בחזית צפונית כלפי רח' קרלין, להלן גוש א', 3 קומות מלאות + קומה רביעית חלקית בחלל גג רעפים.
  - בחזית מזרחית כלפי רח' זוננפלד, להלן גוש ב', 4 קומות + חלל גג רעפים. גובה תחילת שיפוע הגג לא יעלה על 1 מ' ממפלס הרצפה.
  - בחזית דרומית כלפי רח' אדלמן, להלן גוש ג', 3 קומות ממפלס הרחוב. מעל 3 קומות חניה תת-קרקעית.
- הכל בהתאם למצוין בנספח מספר 1.
- לא יותר כל בינוי בין החצר הפנימית בצדה במערבי לבין חלקה 70 כדי לשמור על רצף ומעבר פתוח בין החצר הפנימית לשצ"פ שבחלקה 71.
- (ה) מספר יחידות הדיור המירבי בחלקה יהיה 19 יח"ד בנוסף על השתיים הקיימות, סה"כ 21 יח"ד.
- מודגש בזאת, כי לא תותרנה כל תוספות של יח"ד, מעבר למוצע בתכנית זאת, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ז) שלבי ביצוע:
- קומות החניה, המחסנים והמסחר עד מפלס  $-1.50/+3.00$ , כולל הפיתוח על הגג במפלס  $+010$ , תבוצענה בשלב ראשון.
  - הגוש הדרומי בהינף אחד.
  - הגוש הצפוני והגוש המזרחי בהינף אחד.
- 9. סטיה ניכרת:**
- גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
  - מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו 21 יח"ד. הוראה זו הינה מחייבת וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
  - קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

- 10. חזית מסחרית:** (א) חזית הבנין המסומנת בקו סגול, היא חזית מסחרית וחלות על שטח הוראות, שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.  
(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ, 1980.
- 11. חניה:** (א) החניה תהיה כולה תת-קרקעית, הכל כמצוין בנספח מס' 1 כולל מיקום החניות ובהתאם לתקן אשר יהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.  
(ב) החניה הפרטית תופרד מן החניה הציבורית באמצעות מחסום.
- 12. מבנים וגדירות להריסה:** המבנים והגדירות המסומנים בתשריט בקו צהוב, מיועדים להריסה, ויהרסו על ידי מגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר הבניה.
- 13. עצים לעקירה:** העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- 14. תנאים למתן היתר בניה:** בנוסף על האמור בסעיפים 8, 9, 10, 11, 12, להלן תנאים למתן היתר:  
(א) הכנת תיק תיעוד שיכלול המלצות לשיקום ושימור בהן המאפיה ההסטורית, בתאום עם ועדת השימור בעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה.  
(ב) קביעת אדריכל שימור ללווי הבינוי בפועל כתנאי למתן היתר בניה.  
(ג) חזיתות הבנין הקיים תנוקינה ותשופצנה בתאום עם מחלקת מהנדס העיר, כולל הסרת ארובות, כבלי חשמל וכדומה.  
ארובת המאפיה הקיימת, תפורק, ותועבר אל תחום פנים הבנין.  
תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לארובת החדשה.  
(ד) חזיתות הבנין והפתחים יתואמו עם מחלקת מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר בניה.  
(ה) תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרון טכני, להחדרת מי נגר לקרקע.  
(ו) תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו וקבלת אישורו.  
(ז) הגשת תכניות פתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופתוח, מפלסי חצרות פרוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת, ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית

ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

### 15. 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, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין 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.

### 16. מבנה לשימור:

בנין המאפיה המסומן בקווים מקווקווים שחורים בתשריט הוא בנין מיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:

(א) לא תותר הריסתו של הבנין.

(ב) לא תותר כל פגיעה בחזיתותיו, באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.

(ג) יותרו שינויים פנימיים בבנין ובלבד שלא תהיה פגיעה ו/או שינויים בחזיתות המבנה.

(ד) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת-קרקעיות.

(ה) תנאי למתן היתר בניה הוא תיעוד הבנין בהתאם להוראות מהנדס העיר.

### 17. תוקף התכנית:

תוקפה של תכנית זו למשך חמש שנים מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

  
 סלטו השקעות (2000) בע"מ  
 512970492.001

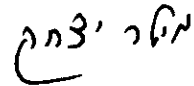
חתימות:

בעלי קרקע:

מתתיהו וינברג מיופה כח של חברת "פלטו השקעות (2000) בע"מ  
 ת.ז. 632364  
 רח' רבנו גרשום 27, ירושלים  
 טל: 054-476761, 02-5811876

מילר יצחק (נאמן הקדש)

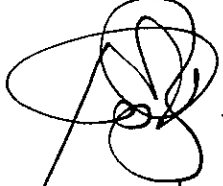
ת.ז. 7400323



מגישי התכנית:

מתתיהו וינברג

ת.ז. 632364

  
 רח' רבנו גרשום 27, ירושלים  
 טל: 054-476761, 02-5811876

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 8198  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה לאשר את התכנית  
 בשיבת מס' 5107 ביום 20.2.07  
 מינהל תכנון  
 יו"ר הוועד

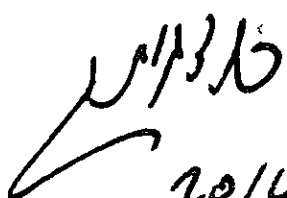
חתימת המתכנן:

גוגנהיים/בלוך - אדריכלים ומתכנני ערים

דוד גוגנהיים אדריכל, מס' רשיון 14460

עמק רפאים 24, ירושלים

טל: 02-5664926, פקס: 02-5610103

  
 20/4/07

מרץ 2007