

1009756

# מחוז ירושלים

## מרחב תכנון מקומי ירושלים

### תכנית מס' 4798 א'

שינוי לתכנית עמ' 9 (לעיר העתיקה וסביבתה)

שינוי לתכנית מס' 1714 א'

שינוי לתכנית מס' 2598

ושינוי לתכנית מס' 4559

שינוי תכנית מתאר מקומית



1. שם התכנית:
- תכנית זו תקרא תכנית מס' 4798 א', שינוי לתכניות מס. עמ' 9 (לעיר העתיקה וסביבתה), 1714 א', 4559, 2598 ולתכנית המתאר המקומית. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
- התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
- גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט),
- ו- 2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
- (א) גליון אחד של נספח בינוי, הערוך בקנ"מ 1:250. (להלן: נספח מס' 1)
- (ב) גליון אחד של נספח תנועה וחניה, הערוך בקנ"מ 1:250. (להלן: נספח מס' 2)
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
- הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
- כ- 7.4 דונם.
5. מקום התכנית:
- ירושלים, שכונת תלפיות מזרח שטח מצפון לרח' נקר, ומדרום לכביש הרכס. שטח בלתי מוסדר.
- שטח בין קואורדינטות אורך 222,830 - 222,990.  
לבין קואורדינטות רוחב 628,770 - 628,925.
6. מטרות התכנית:
- (א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. קביעת יעוד קרקע לשטח למוסד ולדרך.
  2. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח למוסד.
  3. שינוי יעוד שטח מדרך לשטח למוסד.
  4. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך.
  5. שינוי משטח לא מתוכנן למוסד.
  6. ביטול דרך מאושרת.
- (ב) קביעת שימושים עבור מוסד.

- (ג) קביעת בינוי ופיתוח להקמת בנין חדש בשטח המוסד, בהתאם לנספח בינוי.
- (ד) קביעת מס' הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 ל- 4 קומות (מעל למרתף) עד לגובה מירבי של - 20 מ'. גג הקומה העליונה ימוגן מיגון אקוסטי.
- (ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל- 7053.5 מ"ר, מתוכם 3192.5 מ"ר שטחים עיקריים.
- (ו) קביעת קו הבנין המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1.
- (ז) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.
- (ח) קביעת מערך הדרכים במתחם לרבות ביטול חלק מדרך קיימת והרחבת דרכים.
- (ט) קביעת הוראות בגין גדר וקיר להריסה.
- (י) קביעת שטחים לפיתוח גנני כלפי הרחובות הסמוכים.
- (יא) קביעת תנאים לבניית חלק מגג המבנה כגן עם זיקת הנאה לציבור עם גישה מרחוב מאיר נקר.
- (יב) קביעת תנאים כולל מגבלות אקוסטיות, לקיום אירועים בשטח מגרש חדש מס' 1.
- (יג) קביעת קומת מרתף עבור חניה, חדר אשפה ופריקה וטעינה עם גישה מרחוב הרכס בלבד.

#### 7. הוראות התכנית וכפיפות התכנית:

- (א) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2598, 1714 א' ו-4559 ותכנית עמ' 9 ( לעיר העתיקה ובסביבותיה ) וההוראות שבתכנית מס' 4798 א' זו. במידה ויש סתירה בין מסמכי תכנית זו לתכניות האחרות החלות בשטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו.
- (ב) הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים מס' 1 ו-2 (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

#### 8. סטייה נכרת:

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1, הן של הגג העליון של הבניין הראשי והן של הגג המגוון במפלס +7, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( סטייה נכרת מתכנית ), התשס"ב - 2002.

#### 9. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) על שטח זה יוקם מוסד.
- (ב) השימושים המותרים יהיו כדלהלן: חדרי מפגש ופעילות, אודיטוריום לכינוסים, אולם תצוגה, בית כנסת, ספרייה, משרדי אדמינסטרציה ושטחי עזר לנ"ל. כמו כן יותרו במבנה שימושים נלווים המשרתים את השימוש העיקרי, כגון: קפיטריה ואולם אירועים.
- (ג) יותר אולם אירועים בקומה העליונה במפלס של כ- +14 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (+00 = 773.5 מ' מעל לפני הים). כל גג אולם האירועים ימוגן מיגון אקוסטי באופן שלא תתאפשר זליגת רעש אל מחוץ לאולם. קירוי אקוסטי זה יותר עד לגובה מירבי של +20 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת. עבור הקירוי יותר השימוש בפנלים ממתכת או בלוחות זכוכית בתנאי שיהיו בעלי כושר בידוד אקוסטי של  $1a=30db$ . לא יותר מטבח בישול עבור האולם אלא מטבח חימום בלבד.

- ד) גג המבנה ממזרח לבניין הראשי, במפלס +7 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת, יפותח ע"י הזים כגן עם זיקת הנאה לטובת הציבור ויהיה נגיש להולכי רגל. תותר בניית פרגולות פתוחות כחלק מפיתוח הגן.
- מעקה הגג יהיה שקוף ויעמוד בתקני הבטיחות הנדרשים.
- ה) הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה באדום. פיתוח השטח בתחום המגרש, לרבות בדופן רח' נקר, יכלול גינות ונטיעת עצים בוגרים כמופיע בנספח. תכנית פיתוח שתפרט את האמור לעיל, תוגש כחלק מהבקשה להיתר הבניה במגרש.
- ו) לא יתקיימו אירועים ולא תופעל מערכת כריזה או הגברה מכל סוג בשטחים פתוחים שבתחום התכנית או בחלקי המבנה שלא יועדו לכך.
- ז) מס' הקומות המירבי יהיה 4 קומות מעל למרתף. גג הקומה העליונה ימוגן במיגון אקוסטי באופן שלא תתאפשר זליגת רעש אל מחוץ לאולם. גובה הגג המירבי הוא של 20 מ'. הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1. המרתף יועד לחניה, חדרי אשפה, פריקה וטעינה וחדרים טכניים. חדר השנאים כמופיע בנספח הבינוי, יעמוד בתקני המשרד להגנת הסביבה.
- ח) בזמן קיום אירועים, הגישה למבנה תהיה מרח' הרכס (הרחוב הצפוני) בלבד.
- ט) הגישה לפריקה וטעינה לכל צרכי המבנה ומיקום חדר האשפה והגישה אליו יהיו מרחוב הרכס (הרחוב הצפוני) - כמופיע בנספח הבינוי.
- י) שטחי הבניה המירביים 7053.5 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

קומות מתחת ל - 0.00	קומות מעל ל - 0.00	שטחי שירות (מ"ר)	שטחים עקריים (מ"ר)	סה"כ מ"ר
מרתף	-----	3379	-----	3379
קומת כניסה	408	1970	2378	
קומה 01	18.5	326.5	345	
קומה 02	18.5	416	434.5	
קומה 03	37	480	517	
סה"כ		3861	3192.5	7053.5

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

(א) תנאים למתן היתר בניה ולטופס 4:

- תנאי להיתר בניה הוא תיאום עיצובו של הבנין כולל תאום חזיתות (כולל חזית חמישית) והסתרת מתקנים, עם מהנדס העיר. פרטי עיצוב המבנה המופיעים בנספח הבינוי הינם מנחים אך גובה הבנין המירבי הינו מחייב וסטייה ממנו תחשבי סטייה ניכרת (ראה סעיף 8 לעיל).
- תאום עם אגף התברואה בדבר פינוי האשפה במקום.
- תאום עם אגף המים, לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:

- הגשת תכנון מפורט של הכבישים, שבתחום התכנית ובו חתכים לרוחב ותאום שירותים תת-קרקעיים לאישור אגף המים, ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבוננו.
- אגף המים יתכנן ויבצע העתקות קוי מים עירוניים המצויים בתחום התכנית, על חשבון מגיש הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1.
- הגשת תכניות האינסטלציה של הבניין שבתחום מגרש חדש מס' 1 וחיבור למערכת המים העירונית לאישור אגף המים ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבוננו.

- (4) תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון וביצוע חדר שנאים. ראה סעיף 15 להלן.
- (5) תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר פתרון המיגון בשטח.
- (6) הגשת תכנון מפורט של החניה לרכב פרטי ולרכב פריקה וטעינה הנדרשת לאישור המח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים, וכמפורט בנספחים 1 ו-2, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם. כל פתרונות החנייה לרכב פרטי ולרכב פריקה וטעינה יהיו בתחום המגרש. במידה ויהיה צורך בחניית אוטובוסים, על פי התקן ובהתאם לשימושים, ניתן יהיה להשתמש בחניונים הקיימים בטיילת הסמוכה.
- (7) (א) הגשת תכנון מפורט של כל הדרכים הציבוריות שבתחום התכנית לרבות החניות והמדרכות לאורכן ולרבות השירותים התת-קרקעיים הדרושים בהן לאישור מחלקת הדרכים בעירית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.
- (ב) להבטחת ביצוע האמור לעיל ימצאו מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1. כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (8) תאום עם חברת בזק בדבר חיבור הבניין החדש לרשת הטלפון.
- (9) תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הבניין החדש למערכת הביוב והניקוז העירונית. מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 יחויבו בביצוע החיבור בפיקוח מחלקת הביוב ולאחר תשלום היטלי ביוב כחוק.
- (10) הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1, לאישור האגף לשיפור פני העיר. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, את הפרטים הבאים:
- תכנון איזוני קרקע בשטח התכנית. עודפי עפר לאחר ביצוע איזוני הקרקע יפזרו לאתר מאושר ע"י עירית ירושלים.
  - תכנון וביצוע מעברים ומדרכות הכוללים גישה לעגלות ונכים.
  - תכנון והתאמת הגישה למבנה לתקנות לעניין נגישות נכים - התקנת מסעוד יד בכל גרם מדרגות החל מ-3 מדרגות ויותר.
  - התקנת מעקה בטיחות בכל מקום בו קיים הפרש גובה של 90 ס"מ ויותר.
  - תכנון וביצוע מדרכות סביב המבנה. המדרכות תרופנה באבן או באבנים משתלבות נושאות תו תקן ישראלי.
  - נטיעת עצים בוגרים במדרכות סביב הבנין, כולל פריסת מערכת השקיה ע"פ הנחיות מחלקת הגננות באגף לשיפור פני העיר.
  - שיקום נזקים שיגרמו לכל נכס ציבורי כתוצאה מהבניה.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בתאום ובפיקוח אגף שיפור פני העיר בעירית ירושלים.
- (11) תאום עם רשות העתיקות.
- אישור רשות העתיקות בעת מתן היתר הבניה בשטח מותנה בקבלת התחייבות ממגישי הבקשה להיתר לפיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע היסודות.
- (12) א.
- (1) כל גג אולם האירועים (הגג העליון המקרה את הקומה העליונה) ימוגן מיגון אקוסטי באופן שלא יאפשר זליגת רעש מחוץ לאולם.
- (2) איכות המיגון האקוסטי תהיה ברמה שתאפשר את השארת חלונות הבתים הסמוכים פתוחים בימי הקיץ מבלי שהדבר יהווה מטרד רעש, כלומר מפלסי הרעש המאושרים יהיו בין db30 ל db35 עד לשעה 23:00 (ע"פ התקנות למניעת מפגעים - רעש לא סביר - 1990-1992. לא תותר יצירת רעש מעבר לשעה זו).
- (3) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריה. הדו"ח יתייחס לכל הפונקציות במבנה. הדו"ח יועבר במקביל למתכנן המינהל הקהילתי.

- (4) בזמן אירועים תתאפשר גישה למבנה מכיוון כביש הרכס בלבד.
- (5) תנאי לקבלת טופס 4 יהיה קיום בדיקה אקוסטית שתכלול את הפעלת מערכות ההגברה ובדיקת רמת הרעש בבתי התושבים הסמוכים.
- ב. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין פינוי ומיחזור פסולת בניין ואדמה.
- ג. תנאי לטופס 4 יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לחדר השנאים.
- (13) תנאי לטופס 4 יהיה התחייבות מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש מס. 1 לפיתוח וגיוון הגג במפלס +7 המסומן כגן בנספח הבינוי, ולבניית גישה נוחה להולכי רגל אל הגן במפלס זה.
- (14) תנאי להיתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רשם המקרקעין לפיה שטח הגן במפלס +7 יהיה פתוח לציבור בתנאים הבאים:
- הגישה לציבור תתאפשר בשעות האור בלבד.
  - שימוש הציבור יהיה רק לפעילויות שאינן יוצרות מטרדים לסביבה.
  - נוסח רישום זיקת ההנאה אצל רשם המקרקעין יתואם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- (15) בנית המעטפת החיצונית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת. יותר השימוש בחומרים אדריכליים אחרים רק כלפי חצרות פנימיות הסגורות בלפחות משלשה צדדים.
- (16) הבניה תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- (17) כל השימושים צמודי הקרקע, מלבד חניות ומחסנים יחוייבו בפרט למניעת חדירת גז ראדון.
- (18) כל הכניסות לרכב למבנה יהיו מכביש הרכס בלבד על מנת לא להוות הפרעה לדיירים ברחוב נקר. הגרים

#### 10. חניה פרטית:

- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדורשים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח ולא פחות מכ-70 חניות.
- החניה תהיה בהתאם למסומן בנספחים מס' 1 ומס' 2.
- תכנון החניה וביצועה יהיו בכפוף למפורט בסעיף 9 תת סעיפים ז', ח', ט', י"א-(6)-ו-(18).

#### 11. קיר וגדר להריסה:

הקיר והגדר המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויבבסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

#### 12. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות ו/או מאושרות.
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים.
- הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חילופית מתאימה, להנחת דעתה של עיריית ירושלים.

ה) ראה הוראות בסעיף 9 י"א (7) א' וב' 9 י"א (3) א' לעיל.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם להוראות חוק התיכנון והבניה.

14. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי מגישי התכנית/הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם.

15. תחנת טרנספורמציה:

א) בשטח התכנית, בשילוב במבנה ו/או בפיתוח ובתיאום עם חברת החשמל, יוקם חדר עבור שני שנאים. חדר השנאים כמופיע בנספח הבינוי, יעמוד בתקני המשרד להגנת הסביבה.  
ב) גודלו של החדר לא יפחת מ- 9.50 x 7.20 מ'.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג:

א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה:

א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או ביוב, ו/או דרך; ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר 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 שייגרם 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של יועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

עמותת בית הפדרציה הספרדית בירושלים  
טלפון: 03 6085765

חתימת מגישי התכנית:

SEPHARDI FEDERATION HOUSE, JERUSALEM  
בית הפדרציה הספרדית בירושלים

חתימה:

תאריך: 24.10.07

משה ספדיה אדריכלים בע"מ  
רחוב שלמה המלך 7  
ירושלים 94182

חתימת המתכנן:

טלפון: 02 6251471

משה ספדיה אדריכלים בע"מ  
רחוב שלמה המלך 7 ירושלים  
ח.פ. 510589567

חתימה:

תאריך: 24.10.07

מינהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216, ירושלים  
טלפון: 02-5318822

בעלי הקרקע: