

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 10257 א'**

**בית מגורים ברחוב זוננפלד, בשכונת בית ישראל 42, ירושלים**

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם
חותמת הועדה <u>המחוזית</u>	חותמת הועדה <u>המחוזית</u> <div style="text-align: right;"> <p>התאריך: 10.10.06</p> <p>משרד מס' 10257 א'</p> <p>10257 א'</p> </div>
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

## דברי הסבר לתכנית

### 1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

#### א. מיקום

ירושלים, שכונה: בית ישראל, רחוב: זוננפלד 42, גוש 30087, חלקה 125. האתר ממוקם ברחוב הראשי של שכונת בית ישראל. השכונה עברה ועוברת תהליך אינטנסיבי של התחדשות ושיקום תוך התייחסות לאופיה ההיסטורי. ישנו ביקוש גדול למגורים באזור זה היות והוא אחד האזורים המיוחדים לקהילה החרדית בירושלים. כתוצאה מכך החליטה עיריית ירושלים להכין תכנית חדשה לכל ה"מ.ע.ר החרדי" תכנית המצופפת את המגורים במרחב ומאפשרת תוספת יחידות דיור מהותית. תכנית 10257 א' מתייחסת לכוונות אלו ומאפשרת תוספת יחידות דיור.

#### ב. תיאור הפרויקט

הפרויקט מורכב ממבנה בן 2 אגפים כאשר האגף הדרומי הינו בן 3 קומות עם גג רעפים והצפוני בן 4 קומות וגג רעפים ובין האגפים חצר פנימית התחומה ממזרח במבנה בן 1 קומה.

#### - שטחים פתוחים

הפרויקט מתוכנן כאמור עם חצר פנימית ובנוסף מרפסות גג הנותן מרחב מחייה פתוח לדיירי הבניין.

#### - טיפולוגיה

הפרויקט מתוכנן על בסיס השפה הארכיטקטונית האופיינית לשכונת בית ישראל - פרופורציית פתחים, חומרי בניה, טיפול בגג הרעפים, חצר פנימית וכד'

#### - חזיתות

לפרויקט 3 חזיתות משמעותיות מבחינת השכונה, חזיתות אלו שומרות על האופי המקורי ומחזקות את אופי הרחוב.

#### - איכות אדריכלית

הבנין המקורי הינו בנין אופיני לשכונת בית ישראל, תוספת הבניה שנעשתה לפני כ-10 שנים חיזקה אופי זה באיכותה התכנונית והביצועית.

### 2. רקע תכנוני לתכנית

כאמור עיריית ירושלים מכינה עתה תכנית כוללת ל"מ.ע.ר החרדי" ותכנית מס' 10257 א' מהווה חלק מתכנון זה.

התכנית באופיה הארכיטקטוני תואמת את עקרונות העיצוב והשמור של תכניות בית ישראל הקודמות 4383, 4142, 3909

### 3. מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע, שהנה בבעלות פרטית

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## מחוז ירושלים

## תכנית מס' 10257 א'

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
תכנית מספר 10257 א' שינוי לתכנית מספר 4383,4142,3909 ושינוי לתכנית מתאר מקומית ירושלים.

1.2 שטח התכנית  
כ – 0.454 דונם

1.3 מהדורות  
שלב הפקדה  
מספר מהדורה 4  
תאריך עדכון 10/3/10  
1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה  
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית  
לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק  
היתרים או הרשאות  
ל"ר  
כן  
כן  
ועדה מחוזית  
ל"ר  
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה מערב מזרח – Y  
קואורדינאטה דרום צפון – X  
633060  
221158

1.5.2 תאור מקום  
ברחוב זוננפלד 42, בשכונת בית ישראל, ירושלים

1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		ישוב	ירושלים
		שכונה	בית ישראל
		רחוב	זוננפלד
		מספר בית	42
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30087	מוסדר		125	

### הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3909	שינוי	תוכנית זו גוברת על תוכנית 3909.	י.פ. 3732	7/1/1990
4142	שינוי	תוכנית זו גוברת על תוכנית 4383.	י.פ. 4024	9/7/1992
במ/4383	שינוי	תוכנית זו גוברת על תוכנית 4142.	י.פ. 4257	30/10/1994
5022 מעליות	כפיפות	הוראות תוכנית מעליות 5022 תחולנה על תוכנית זו.	4323	22/3/96
5166 ב'	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה	התוכנית במחוזית להפקדה	25/12/07

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר גיליונים	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
לי"ר	לי"ר	זוד גוגנהיים	07 אוקטובר 07	אוקטובר 07	לי"ר	12	לי"ר	מחייב	הוראות
לי"ר	לי"ר	"	"	"	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט
לי"ר	לי"ר	"	"	"	1	לי"ר	1:100	מנחה *	נספח בינוי

\* מנחה למעט גבתי המבנה ומס' יחיד.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**  
 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.

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	רח' זוננפלד 42, בית 5822365	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ניסנוב דוד	654194			מקומית	ישראל, ירושלים	02-5822365				

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	רח' זוננפלד 42, בית 5822365	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ניסנוב דוד	654194			מקומית	ישראל, ירושלים	02-5822365				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ניסנוב דוד	654194			מקומית	ירושלים	02-5822365				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל זוד גוגנהיים	000478396		14460	גוגנהיים/בלון אדריכלים ומתכנני ערים	עמק רמאים 24, ירושלים 93105	02-610103	050-5292933	02-5664926		office@guggenheimarc.com
מודד	מורד ארנסטר	017199621		827	אברהם ארנסטר מהנדס ומודד מסמך	חיים פונר 2/3/5 ירושלים	02-5858538	052-2603327			מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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 זכויות בניה, שנוי בגובה הבניין ובקווי בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה וגג רעפים לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
3. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת היקף שטחי הבנייה ל – 1,121 מ"ר, מהם 1,020 מ"ר שטחים עיקריים ו – 70 מ"ר שטחי שירות.
5. קביעת מס' הקומות ל-3 קומות וגג רעפים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.454

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
על סמך היתר 91/386.2 המצורף	1,021		+ 294	727	מ"ר	מגורים
	11		+2	9	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	ייעוד
דרך לביטול	חניה		
ל"ר	ל"ר	1	מגורים ג'

### 4. ייעודי קרקע ושימושים

#### 4.1 שם הייעוד: מגורים ג'

בשטח למגורים ג' יחולו כל ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4383 לגבי אזור מגורים 2, למעט השינויים המבוקשים בתכנית זו.

#### 4.1.1 שימושים

א. מגורים

#### 4.1.2 הוראות

א. תנאים למתן ההיתר

1. עיצוב אדריכלי

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

ב. כל הפרטים החשופים של גג הרעפים לא יבוצעו בבטון אלא בפרטים מסורתיים.

ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

2. תנאים למתן היתר בניה

הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י

תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי.

#### 3. תשתיות

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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

בעלי הזכויות במקרקעין 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 מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי זכויות החכירה במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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 ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאתר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

#### 4. עתיקות

"על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות".

#### 5. פסולת בנין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג)

#### 6. סטייה ניכרת

גובה המבנה, קווי הבניין ומס' יח"ד כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת ע"פ תקנות חוק התכנון והבנייה – סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב – 2002).

#### 7. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות ההתוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה לתשלום בהתאם להוראות החוק.

#### 8. גגות

בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש שהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

#### ז. חניה

אזור תקן חנייה מופחת ע"פ תכנית 5166 ב' נותן פטור לתוספת חניות בתחום המגרש עבור תוספת 2 יח"ד חדשות.





**6. הוראות נוספות****6.1 מי נגר**

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים), לחילופין יוצע פתרון טכנולוגי אחר להחדרת מי הנגר.

**6.2 חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה**

היתר לתוספות בנייה 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 ומלוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

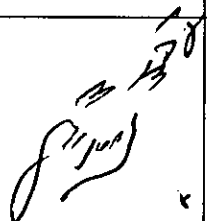
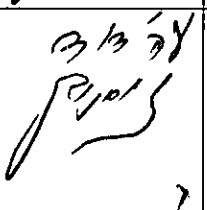
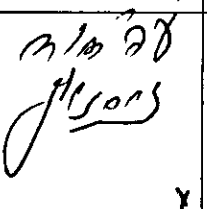
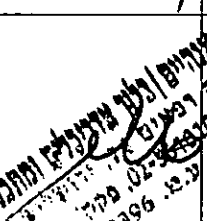
**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית – 10 ימים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			654194	ניסנוב דוד	מגיש התכנית
			654194	ניסנוב דוד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			654194	ניסנוב דוד	בעלי עניין בקרקע
		גוגנהיים/בלוד אדריכלים ומתכנני ערים	00047839-6	דוד גוגנהיים	עורכי התכנית

גוגנהיים / בלוד אדריכלים ומתכנני ערים  
 ע"מ רישום מס' 00047839-6  
 02-5604-9317  
 000478396