

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 13523

שם התכנית: בית רוטשטיין - מגורים
ומסחר, מרכז העיר, י-ם

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 13523 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכ בישיבה מס' 111 ביום 11.6.11 מנהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתכנית

חלקה 100 מצויה במרכז העיר ירושלים בין רחוב שמאי לסימטה המקשרת אותו למדרחוב בן-יהודה ומהווה "בלוק" עירוני על רצועת מרכז העיר. במסגרת התחדשות ופיתוח מרכז העיר ירושלים החליטו בעלי הקרקע לקדם תוכנית לשינוי שימושים התואמות לרוח התוכנית הכוללת ולשנות את יעודי השטח למגורים בשיעור 50% ע"פ עקרונות תוכנית המתאר העתידית.

מגיש התכנית הינו הבעלים של הקרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית רוטשטיין – מגורים ומסחר, מרכז העיר ירושלים. 13523 576 מ"ר.	1.1 שם התכנית 1.2 מספר התכנית שטח התכנית
מתן תוקף 3 06.07.2011	1.3 מהדורות שלב מספר מהדורה תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית כן ועדה מחוזית ל"ר תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה לא	1.4 סיווג התכנית סוג התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי 1.5 מקום התכנית 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קואורדינטות ירושלים $220800=X$ $632075=Y$ 1.5.2 תאור מקום בפינת רחוב שמאי וסמטת החיבור למדרחוב בן יהודה, מרכז העיר, ירושלים. 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות ירושלים חלק מתחום הרשות 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים. מרכז העיר. שמאי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	מוסדר	חלק מהגוש	100	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית מתאר 62	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16/7/59
5166/ב - תכנית חניה בירושלים ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.01.2010 ו שבט התשע
2513 א ✓	ביטול	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2513 א (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 3565	12.6.88 כז סיוון התשמח
4716 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4716 א (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 5534	30.5.06 ג סיוון התשסו

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אד' יגאל לוי	19.01.2011	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אד' יגאל לוי	19.01.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מגיש התוכנית	ד. יוטשטיין נדל"ן	
	0732555445		0732555444	רח' הסינים 49 פתח תקווה	ד' רוטשטיין - נדל"ן בע"מ ח.צ. 520039959						038402673	מורשה חנימה
		0525691121									058699166	מורשה חנימה
		052865525										

1.8.2 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0732555445	0732555444	רח' הסינים 49 פתח תקווה	ד' רוטשטיין - נדל"ן בע"מ ח.צ. 520039959				

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'									
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים	רשות מקומית	502		אלסטר ראובן	מו"ד מוסמך
	02-6221893		02-6221625	יפו 33 ירושלים		00082240	058398504	יגאל לוי	אדריכל

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.

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

שינוי יעוד למגורים בשיעור 50% מהשטח הכולל בתכנית מס' 4176 א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ומסחר.
2. קביעת הבינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח יהיו ע"פ תוכנית מס' 4176 א'.
3. קביעת השימושים המותרים.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
5. קביעת שטחי בנייה מרביים ל 5,527 מ"ר, קביעת חלוקת שטחים מאושרים בתכנית 4176 א' ל: 2,763.5 מ"ר למגורים ו- 2,763.5 מ"ר למסחר כמפורט להלן ובטבלה 5.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית- דונם	0.576
------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		57	+57	0	ית"ד	מגורים
		1891	1891	0	מ"ר	
ע"פ תוכנית החלה במגרש 4176 א'		945.5	-945.5	945.5	מ"ר	מסחר
ע"פ תוכנית החלה במגרש 4176 א'		945.5	-945.5	945.5	מ"ר	משרדים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
	מבנה להריסה		יעוד
לי"ר	001	001	מגורים ומסחר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ומסחר

4.1.1 שימושים

- א. מגורים.
- ב. שטחי מסחר.
- ג. שירותים נלווים לכל שימוש.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

- תותר תוספת של קומות חדשות מעל בנין קיים (לפי תוכנית מאושרת 4716 א').
- גודל מקסימאלי ליחידת דיור לא יעלה על 45 מ"ר נטו.

ב. עיצוב אדריכלי

1. הבניה באבן תבוצע באבן כדוגמת הקיים במבנה. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-30% מפני חזיתות המבנים.
2. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכלים לעת מתן היתר בנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת גובה הבנייה המרבית, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבנייה המרביים.

3. לא תותר בנית מרפסות זיזיות, מלבד מרפסת קיימת מעל לקומת קרקע- מסחר במפלס +792.19.
4. תנאי למתן טופס 4 יהיה ניקוי חזיתות ושחזור אלמנטים הפגומים בקומת המסחר, מחומרים התואמים את המקור.

ג. תנאים למתן היתרי בנייה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ד. הריסות ופינויים

- הריסה:**
חל איסור על הריסת המבנה הקיים בשטח.
- פינוי פסולת:**
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

ה. היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ו. סטייה ניכרת

1. השימושים המותרים יהיו 50% שטח למשרדים ו 50% שטח למגורים. לא יותר שימוש למלונאות. ולא יותר ניווד בין שטחי המגורים לשטחי המסחר והמשרדים. כל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.
2. גובה המבנה הינו +818.55 (כפי המאושר בתוכנית מאושרת 4716א'). כל סטייה מגובה זה יחשב כסטייה ניכרת.
3. הבניה באבן תבוצע באבן כדוגמת הקיים במבנה, תנאי למתן טופס 4 יהיה ניקוי חזיתות ושחזור אלמנטים הפגומים בקומת המסחר, מחומרים התואמים את המקור, הסטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.
4. חל איסור על הריסת המבנה הקיים בשטח, הסטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	מס' קומות	אחוזי בניה	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר) ע"פ תוכנית מס' 4716 א'		שטחי בניה (מ"ר) ע"פ תוכנית מס' 4716 א'	עיקרי שירות	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני					סה"כ שטחי בניה	שירות					
כמסומן בתשריט			+29 *818.55	ע"פ תוכנית מס' 4716 א'	ע"פ תוכנית מס' 4716 א'	57	2763.5	872.5	1891				מגורים
כמסומן בתשריט				מס' תוכנית מס' 4716 א'	תוכנית מס' 4716 א'		1381.75	436.25	945.5	576	001		מסחר
כמסומן בתשריט							1381.75	436.25	945.5				משרדים

הערה לטבלה: השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה ע"פ תוכנית מס' 4716 א'.
 • מעל גובה זה תותר בניית מעקה בגובה 1.30 מ', וקומה טכנית בקונטור פירי מעלית וגרמי מדרגות.

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים – תמ"א 38

1. 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 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. 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).
2. 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.

6.2 חלחול מי נגר

1. ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

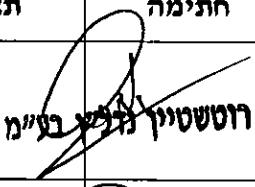
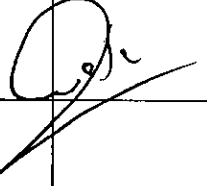
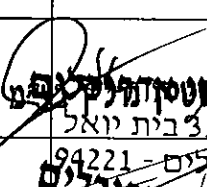
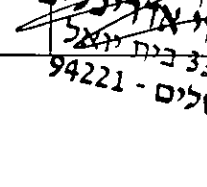

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש בתוך 10 שנים ממועד כניסתה לתוקף.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ד' רוטשטיין - נדלין בע"מ ח.צ. 520039959			מגיש התוכנית
			058699166	אבישי בן חיים	מורשה חתימה
			דוד מויאל	038402673	
		ד' רוטשטיין - נדלין בע"מ ח.צ. 520039959			בעלי עניין בקרקע (בעלים)
			58398504	אדרי' יגאל לוי	עורך התוכנית

ד' רוטשטיין -
נדלין בע"מ
ח.צ. 520039959
יפו 33 בית יואל
ירושלים - 94221
יגאל לוי אדרי' לוי
יפו 33 בית יואל
ירושלים - 94221