

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4255א

שם תוכנית: שימור ופיתוח מתחם בתי ויטנברג, מאה שערים, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>תוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  משרד הפנים - מחוז ירושלים  הוועדה המחוזית המליטה ביום: <u>                    </u>  לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>                    </u>  לייך הוועדה המחוזית</p>	
תאריך	

**דברי הסבר לתוכנית****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית המוצעת משתרעת על שטח של כ 5258 מ"ר במתחם בתי ויטנברג, בשכונת מאה שערים, בירושלים.

**רקע תכנוני לתכנית**

תוכנית בניין עיר 4255, הגדירה את רוב שטח התכנית כאזור מגורים מיוחד. יעדה 4 מתוך 6 המבנים ההיסטוריים להריסה לשם הרחבת דרך, והוסיפה בניה במתחם כולל ע"ג 2 המבנים ההיסטוריים שנועדו לשימור. התכנית המוצעת מבקשת לשמר את המבנים ההיסטוריים הקיימים ולהוסיף עליהם שיטחי בניה לצורך מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. מבני המגורים החדשים הינם בני 4 קומות מעל מפלס כניסה קובעת ועוד קומה מובלעת בתוך גג רעפים, וקומה מתחת לכניסה הקובעת שתשמש למחסנים, מסחר וחניה תת קרקעית משותפת.

מספר יח"ד בתכנית הינו 95 יח"ד לכל היותר.

תא שטח 001a ייועד לשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לשימוש הציבור שיבנה בחלקו ע"ג חניון תת קרקעי ומחסנים. כמו כן תא שטח 002 ייועד למבנים ומוסדות ציבור בבעלות פרטית ויכלול את אחד המבנים הקיימים המוצעים לשימור. שטחים אלו שמסתכמים בכ 1904 מ"ר ומגיעים לכדי כ 40% משטח התוכנית ללא הדרכים, ישמשו בפועל את הציבור הרחב, זאת בדומה לתוכנית שנעשתה במתחם בתי אונגרין.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

כיום ישנם בשטח התכנית שישה מבנים קיימים בני קומה וקומותיים, והם מיועדים לשימור בתוכנית זו.

**מעמד מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע**

מגיש התוכנית הוא "הקדש ויטנברג". שכונת בתי הקדש שהוקמה בשם "שערי משה" ובנייתה מומנה ע"י הנדבן משה ויטנברג בשנת 1885 כחלק מהתפתחות הקהילה היהודית מחוץ לחומות. המגורים במתחם מאז הקמתה הינם בדמי מפתח ובשכירות עבור משפחות מעוטות יכולת.

"ויצב לו מצבת עולם, יד ושם בציון ובירושלים, בבתים ובחצרות אשר קנה ובנה בפנים העיר ובחוצה לה, והקדישם בחייו "הקדש עולם", בערכאות ממשלת הארץ כי לא ימכרו ולא יגאלו, ומנה אפטרופסים רשמיים..."

(מתוך: זכרון לחובבי הראשונים וטובי עסקני הציבור בירושלים, פנחס גראייבסקי)

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**שימור ופיתוח מתחם בתי ויטנברג, מאה שערים  
ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכניתיפורסם  
ברשומות

4255 א'

מספר התוכנית

5258 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

• מתן תוקף

7 מספר מהדורה בשלב

22.10.13 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 220936  
קואורדינטה Y 632683
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת מאה שערים, השטח מצפון לרחוב חיי אדם.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית שכונה מאה שערים רחוב חיי אדם מספר בית ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30064	• לא מוסדר	חלק מהגוש	69,70,71,72,73,74,126	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4255	21,22,23,24,25,26,28

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 62	י.פ. 687	16.07.1959
5166/בי	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית 5166, החניה תהיה כמפורט בנספח הבינוי, וזו החניה שתידרש בתחום התוכנית	י.פ. 6052	1/21/2010
4255	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 4255	י.פ. 4067	20/12/1992

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	19	לי"ר	22.10.13	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500 1:250	לי"ר	1	22.10.13	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	ו. מחוזית	
נספח בינוי	מחייב חלקית (1)	1:500	לי"ר	1	22.10.13	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	ו. מחוזית	
נספח תנועה וחניה	מנחה	1:500 1:250	לי"ר	1	22.10.13	אייל קראוס	ו. מחוזית	
נספח חלוקה ורישום	מחייב	לי"ר	לי"ר	1	22.10.13	יוסף קראוס	ו. מחוזית	

(1) הנתונים המחייבים הינם: קווי בנין, גובה בניה, מספר קומות, שלבי ביצוע ושימור.

כל מסמכי התוכנית 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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' הקדש	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
עו"ד	שלומית ביר		39855	משה בן ראובן בן משה ויטנברג והערה עבור עניי העדה האשכנזית בירושלים	53000106	אצל עו"ד שלומית ביר, קרן היסוד 13 ירושלים	026230405	0522630105	026233251	Beer_shl@netvision.net.il	

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' הקדש	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
1. בעלים	שלומית ביר	39855	משה בן ראובן בן משה ויטנברג והערה עבור עניי העדה האשכנזית בירושלים	53000106	אצל עו"ד שלומית ביר, קרן היסוד 13 ירושלים	026230405	0522630105	026233251	Beer_shl@netvision.net.il

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	נחום מלצר	07443930	10346	נ. מלצר, ג. איגרא, א. כהן - אדריכלים	לי"ר	גן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים	02-6797744	052-3319526	02-6796640	mic_arc@017.net.il
מודד	יוסף קראוס	00016154	323	קראוס פוטוקאד	לי"ר	הרטום 14, בנין גמאטרוניק - קומה 2, ירושלים 91350	02-5400430	0523-860111	02-5400433	photocad@netvision.net.il
יועץ תנועה	מהנדס אייל קראוס	022033823	88003	אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים	לי"ר	הרטום 14, בנין גמאטרוניק - קומה 2, ירושלים 91350	02-5328814	052-3860113	02-5400433	ekroads@kraus-eng.co.il

**1.9 - הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת 5 מבני מגורים חדשים ע"ג ובצמוד למבנים קיימים לשימור לצורך בניית 95 יח"ד, וכן הסבת שימוש והרחבת מבנה קיים למוסדות ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
  1. מאזור מגורים מיוחד, דרך משולבת ומוסד לאזור מגורים ג'.
    2. מאזור מגורים מיוחד למבנים ומוסדות ציבור.
    3. ממוסד ומאזור מגורים מיוחד לשפ"פ.
- ב. קביעת מגרשים למגורים להקמת 6 מבנים חדשים בשטח התכנית, ע"ג ובצמוד למבנים הקיימים לשימור.
- ג. קביעת שטחי הבניה: סה"כ 12272.5 מ"ר למגורים וחזית מסחרית בתא שטח 001, מתוכם 6693 מ"ר עיקרי, 2667 מ"ר שטחי שירות ו 500 מ"ר עיקרי למרפסות מקורות מעל מפלס כניסה קובעת. וכן 363 מ"ר עיקרי 2049.5 מ"ר שירות מתוכם כ 516 מ"ר חניה מתחת למפלס כניסה קובעת. וכן סה"כ 1178 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 002, מתוכם 976 מ"ר עיקרי ו 167 מ"ר שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת ו 35 מ"ר שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- ד. קביעת השימושים המותרים במבנים א, ב, ג, ד, ה למגורים.
- ה. קביעת השימושים המותרים במבנה ו' למבנים ומוסדות ציבור.
- ו. קביעת חזית מסחרית למבנה ו' בלבד.
- ז. קביעת הוראות לשימור מבנים היסטוריים והחצר של הקדש ויטנברג.
- ח. קביעת הוראות בגין גדר / מדרגות/ מבנה להריסה.
- ט. קביעת הוראות לשטח עם זיקת הנאה בתחום השפ"פ וקומות הקרקע המפולשות של המבנים לשימור.
- י. קביעת קווי בניין מרביים לכל אחד מן המגרשים המיועדים לבניה.
- יא. קביעת שלבי ביצוע.
- יב. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- יג. קביעת מס' יח"ד למקסימום 95 יח"ד.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - 5,258 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאר	מפורט				
המצב המאוסר עפ"י תביע מס' 4255	מצב מאוסר לאחר הפחתת שטח שרות מוערך משטח כללי של 6261.7 מ"ר	17556 (מתוכם 247 מ"ר חזית מסחרית)	1770 +	5786	מ"ר	מגורים
		95	21+	74	מס' יח"ד	
		976	654.7+	321.3	מ"ר	מבני ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים						תאי שטח	יעוד
דרך לביטול	חזית מסחרית	הריסה	עצים להעתקה	עצים לעקירה	מבנה לשימור	זיקת הנאה	שפ"פ 001a
001	001c	001	001	001	001b,001c,001d	001a,001b,001c	מגורים ג'
		002		002	002		מבנים ומוסדות ציבור
		003		003			דרך משולבת
							003

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
55%	2871	מגורים ג'		78%	4075	אזור מגורים מיוחד
8%	425	מבנים ומוסדות ציבור		6%	334	מוסד
28%	1479	שפ"פ		16%	849	דרך משולבת
9%	483	דרך משולבת				

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
	<p>1. תוספת הבניה במגרש תבוצע בדומה למצויין בנספח הבינוי.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ שלא יעלה על 20%.</p> <p>3. למרות האמור בסעיף הקודם לא יותרו מרפסות זזיות ממבנים א' ו ב' כלפי רחוב חיי אדם, וממבנים ג', ד', ה' כלפי הדרך המשולבת.</p> <p>4. החזית הדרומית של תוספות הבניה למבנים ההיסטוריים המסומנים כ א' ו ב' בנספח הבינוי תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מחזית בניינים אלו המשיקה לרחוב חיי אדם כמצויין בנספח מס' 1.</p> <p>5. המחסנים התת קרקעיים בבניה החדשה לא יבלטו מעל פני התצר הפנימית בדומה למופיע בנספח הבינוי, וגובהם לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>6. שטח מחסן לא יעלה על 10 מ"ר</p> <p>7. שיטחי מבואות הכניסה למבני המגורים יבוצעו כקומה מפולשת לצורך חשיפת החזיתות המקוריות הפונות לחצר, ויטופלו כרצף של פיתוח החצר.</p> <p>8. תותר הגדלת המרווח בין רום הקימרון במבנים הקיימים לשימור לתחתית הרצפה שמעליהן עד ל 0.5 מ' סה"כ במידה ויתברר כי יש בכך צורך ע"פ חוות דעת מהנדס שימור. מפלסי הבינוי המאושרים שמעל יעודכנו בהתאמה.</p>
ב.	חניה
	<p>1. תותר חניה תת-קרקעית במגרש בהיקף לפי המסומן בנספח הבינוי. לא תדרש חניה נוספת מעבר לכך.</p> <p>2. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>3. מס' מקומות החניה יהא כמצויין בנספח התנועה.</p> <p>4. החניות העודפות בחניון בתא שטח 001 מיועדות לבניין שבתא שטח 002.</p>
ג.	קווי בניין
	<p>1. קווי הבנין המירביים הינם מחייבים ויהיו כמצויין בתשריט. לא תותר חריגה מקווי בניין אלה.</p> <p>2. על אף האמור לעיל תותר בליטת קצה גג רעפים מעבר לקוי הבניין.</p>
ד.	חזית מסחרית
	<p>1. יורחבו פתחים כלפי הרחוב בדומה למוצג בנספח הבינוי ובתאום עם אדריכל שימור.</p> <p>2. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ- 1980.</p>

ה.	הוראות שימור	המבנים ההיסטוריים והאלמנטים המסומנים בתשריט והמיועדים לשימור, חלות עליהם ההוראות הבאות: 1. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא ובליווי אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ועם מהנדס בעל ניסיון מוכח מתחום השימור, ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, בדומה למפורט בנספח הבינוי. 2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט שינויים פונקציונאליים ועבודות הנדסיות הנדרשות לשימורו של המבנה, ולעיצובו בדומה למפורט בנספח הבינוי. 3. במבנים לשימור תישמר החלוקה הפנימית המקורית וקימרונות החדרים. פירטי המסגרות והגרות המקוריים ישומרו וישולבו בתוכנית המוצעת. 4. בבנינים הקיימים תותר הריסה של תוספות הבניה המאוחרות בדומה למפורט בנספח הבינוי. 5. במבנה א' תותר הריסה של קטע בניין על מנת לאפשר בניית רמפת כניסה לחניון, בדומה למצויין בנספח הבינוי. 6. בקומה שמתחת למפלס הכניסה יותרו מחסנים וחדרים טכניים. 7. מבואות הכניסה, יהיו מפולשים ויטופלו כרצף של פיתוח החצר לצורך חשיפת החזיתות הפנימיות של מבנים א, ב, ג, ד, ה. 8. החצר בין מבנים ב' ו ה' המכילה את בור המיים תישמר במפלסיה המקוריים. תיאסר כל חפירה מתחתיה. 9. לא יותרו חלונות קוקיה בחלל גג הרעפים. 10. ישמרו בור המיים ושער הכניסה בין מבנים א' ו ב'. 11. הגשרונים בחזית הדרומית של בניין ה' ישוחזרו בדומה למופיע בנספח הבינוי.
1.	זיקת הנאה	1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי ומהווה רצף עם שטח השפ"פ. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר איכלוס. שטח זה יפותח כשטח פתוח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם בלבד.
2.	תנאים למתן היתרי בניה	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 3. 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

4.2 שם ייעוד: שפ"פ	
4.2.1	שימושים
א.	נטיעות, גינון
ב.	מעברים ושבילי הליכה
ג.	ספסלי גן ושולחנות גן
ד.	תאורה
ה.	מרפסות זיזיות
ו.	חניון תת קרקעי בקטע הצפון מזרחי בלבד, אשר ישרת את הבניינים שבשטח התוכנית.
4.2.2	הוראות
ה.	זיקת הנאה
1.	השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר איכלוס. שטח זה יפותח כשטח פתוח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם בלבד.
2.	יותר מרפסות זיזיות מעל שטח השפ"פ

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
א.	כל השימושים המותרים על פי תוכנית המתאר המקומית לירושלים למבנים ומוסדות ציבור לרבות בית כנסת, תלמוד תורה, פנימיה לתלמידים וישיבה.
ב.	הקומה הראשונה במבנה תשמש למטרות שיקבעו ע"י עיריית ירושלים ובלבד שיהיו למטרות ציבור ויתאימו לשימושים הנהוגים באזור.
4.3.2	עיצוב אדריכלי
א.	1. תוספת הבניה במגרש תבוצע בדומה למצויין בנספח הבינוי המנחה. 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ. 3. לא יותר מגורים במבנה זה.
ב.	קווי בנין
1.	קווי הבנין המירביים הינם מחייבים ויהיו כמצויין בנספח הבינוי. לא תותר חריגה מקווי בנין אלה למעט לשם בניית גרם מדרגות ומעלית חיצוניים בדומה למצויין בנספח הבינוי בתאום עם מהנדס העיר.
2.	על אף האמור לעיל תותר בליטת קצה גג רעפים מעבר לקוי הבניין.
ד.	הוראות שימור
1.	המבנים ההיסטורים המסומנים בתשריט והמיועדים לשימור, חלות עליהם ההוראות הבאות:
1.	תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא ובליווי אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ואו בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, בדומה למפורט בנספח הבינוי.
2.	לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט שינויים פונקציונאליים ועבודות הנדסיות הנדרשות לשימורו של המבנה, ולעיצובו בדומה למפורט בנספח הבינוי.

<p>3. במבנה הקיים תותר הריסה של תוספות הבניה המאוחרות בדומה למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>4. תותר הריסה של קטעי בניין על מנת לאפשר הרחבת דרך, בדומה למצויין בנספח הבינוי.</p> <p>5. לא תותר חפירה מתחת לבניין.</p>		
<p>השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. תלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר.</p>	הוראות פיתוח	ה.
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	תנאים למתן היתרי בניה	ו.

שם ייעוד: דרך משולבת	4.4
שימושים	4.4.1
א. דרך ציבורית כהגדרה בחוק	א.
ב. תניה לאורך הדרך	ב.
ג. גינון, ריהוט רחוב ושילוט ותאורה	ג.
ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות	ד.
הוראות	4.4.2
<p>א. דרכים</p> <p>1. תוואי דרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.</p> <p>2. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ואגף תוש"יה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס הועדה המקומית. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.</p>	א.



**6. הוראות נוספות****6:1 היטל השבחה**

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

**6:2 פסולת בנין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון  
התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**6:3 חפירה**

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

**6:4 מבנים להריסה**

גדר/מבנה/מדרגות המסומנים בתשריט בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי, מיועדים להריסה ויהרסו  
כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה בהתאם לשלבי הביצוע המפורטים בהתאם לסעיף 6.8 להלן ע"י בעלי  
הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

**6:5 רשות העתיקות**

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.

**6:6 הפקעות לצרכי ציבור**

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות  
המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

**6:7 עצים לשימור העתקה ועקירה**

1. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ע"י אגרונום מקצועי  
שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח; נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור  
להלן בסעיף 3.  
2. באחריות הזים להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.  
3. סימון בתשריט:  
עצים לעקירה-במתחם כמות גדולה של עצי אילנות.  
עצים להעתקה- במתחם עץ אחד המיועד להעתקה.

**6:8 חיזוק מבנים - תמ"א 38**

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413,  
תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.  
1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה  
בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר  
התנאים הבאים:  
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים  
קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
3. 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).  
4. 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.



**6.9 קולטי שמש על הגג**  
 בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם אמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.10 חלחול מי נגר**  
 ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התוכנית הכולל ללא דרכים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע בתחומי התוכנית. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

**6.11 סטייה ניכרת**

1. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי בכל תאי השטח הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב, למעט האמור בסעיף 4.1.2 א/8, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. מספר יחידות הדיור המיירבי המצוין בהוראות התוכנית הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. זיקת ההנאה להולכי רגל תבוצע ע"פ המצוין בסעיף 4.1.2 ז' וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
5. שימור החצר במפלס הקיים כמצוין בסעיף 4.1.2 ח/8 לעיל הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6. שימור החלוקה הפנימית המקורית במבנים לשימור, פירטי האבן והגרות הינו מחייב, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
7. בקומת הקרקע של המבנים לשימור כלפי החצר, יוותרו קטעים מפולשים כמצוין בנספח הבינוי. לא יותר בינוי בשטח זה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
8. השימושים הקבועים בכל אחד מתאי השטח בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
9. לא יותר ניווד שטחים מתחת מפלס ה 0.00 בכל אחת מהכניסות למבנים אל מעל למפלס ה 0.00. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
10. שלבי הביצוע כאמור בסעיף 7.1 הינם מחייבים. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

1. תותר בניה בשלבים כאשר כל אחד מחמשת גושי הבינוי המסומנים בניספח הבינוי (א, ב, ג) ביחד עם ד', ה', ו') יבנה בשלמות.
2. היתר הבניה הראשון יכלול את התניה התת קרקעית בד בבד עם מבנה א' הפונה לרח' חיי אדם.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנה האחרון הינו הגשת תוכנית לפיתוח השפ"פ בתא שטח 001a לאישור עם אגף שפע בעיריית ירושלים.
4. תנאי למתן טופס 4 למבנה האחרון הינו השלמת ביצוע בפועל של פיתוח השפ"פ בתא שטח 001a לשביעות רצון מהנדס העיר ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
5. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתאי שטח 001c, 001d הינו הגשת תכנון מפורט לדרך משולבת לאישור עם אגף תושי"ה ומהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו.
6. תנאי למתן טופס 4 למבנים בתאי שטח 001c, 001d יהיה השלמת ביצוע בפועל של הדרך המשולבת.

**7.2 מימוש התוכנית**

תוקפה של התכנית 10 שנים מיום אישורה. במידה ותוך 10 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התוכנית יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתוכנית דן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתוכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התוכנית בהתאם למצב המאושר תרם אישורה של תוכנית זו.

**8. חתימות**

תאריך: 73.12.13	חתימה: שלומית ביר עו. מ.ד. 39855 אלניער רובלנין 5 ירושלים	שם: עו"ד שלומית ביר בשם משה בן ראובן ויטנברג והערה ע"ש עניי העדה האשכנזית בירושלים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		
תאריך: 23.12.13	חתימה:	שם: נחום מלצר (רשיון): (10346)	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: מלצר, איגרא, כהן - אדריכלים		
תאריך:	חתימה:	שם:	יום בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 23.12.13	חתימה: שלומית ביר עו"ד מ.ד. 39855 אלניער רובלנין 5 ירושלים	שם: עו"ד שלומית ביר בשם משה בן ראובן ויטנברג והערה ע"ש עניי העדה האשכנזית בירושלים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד: ל"ר		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		