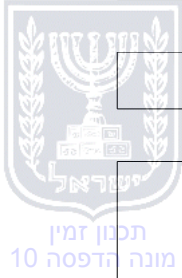


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0961698

מבנה מגורים חדש עם חזית לשימור, רח' זוננפלד 31, ירושלים.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2022

להפקיד את התכנית

08/05/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב זוננפלד 31, בירושלים.  
התכנית מצויה בשכונת בית ישראל בין הרחובות דוד פרידמן לחכמי לובלין ומיועדת למגורים.  
התכנית מחליפה את התכנית החלה במקום : 4383  
מאפייני התכנית כוללים שימור מבנים היסטוריים וקביעת הוראות שימור :  
חזיתות המבנה מיועדות לשימור, הממוקמות על החזית המזרחית ברחוב זוננפלד בחלקו, ועל החזית הדרומית  
ברחוב דוד פרידמן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מגורים חדש עם חזית לשימור, רח' זוננפלד 31, ירושלים.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
101-0961698

שטח התכנית  
0.384 דונם

סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
ל"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221127 קואורדינאטה X

633083 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום זוננפלד 31 בית ישראל, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בית ישראל	31	

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק	233	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ ב/4. הוראות תכנית תמא/ 34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
28/01/1993		1368	4080	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4124. הוראות תכנית 4124 לא תחולנה על תכנית זו.	החלפה	4124
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/10/1994		509	4257	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/4383. הוראות תכנית במ/4383 לא תחולנה על תכנית זו.	החלפה	במ/4383



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי	13: 11 24/04/2022	אדרי' יגאל לוי	24/04/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא	תיק תיעוד - חלק א	14: 09 20/04/2021	אורי פדן	09/07/2020		1: 250	מנחה	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד - חלק ב	14: 11 20/04/2021	אורי פדן	09/07/2020		1: 250	רקע	תיעוד ושימור
לא	מצב מאושר	13: 58 20/04/2021	מיכאל שוורץ	05/07/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר

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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ניו סטייל מזרחי בע"מ	ירושלים	ששת הימים (1)				davidmizrachi1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ששת הימים 57.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ניו סטייל מזרחי בע"מ	ירושלים	ששת הימים ) (1				davidmizrachi1@gmail.com

(1) כתובת: רחוב ששת הימים 57.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	נווה אילן	(1)		02-6221625		office@leviar ch.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	אורי פדן	110877	אורי פדן אדריכלים	תל אביב- יפו	קפלן (2)		03-5229757		padan@031.net
יועץ תנועה	יועץ	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048	בוטי מדידות	ירושלים	(3)		02-6413002		office@botti. co.il

(1) כתובת: קרית התקשורת נווה אילן.

(2) כתובת: תל אביב, קפלן 17.

(3) כתובת: טהוון 14, קרית יובל, ירושלים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הקמת מבנה בן 4 קומות מגורים מעל פני הקרקע, וקומת מרתף למחסנים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי ע"פ נספח הבינוי.
2. קביעת הוראות לשימור
3. קביעת שטחי בנייה מרביים.
4. קביעת קווי בנייה מרביים.
5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

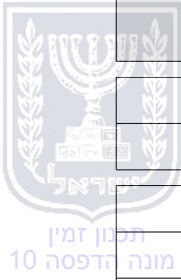
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים	1
להריסה	מגורים	1
מבנה לשימור	מגורים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	388	100
סה"כ	388	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	384.2	100
סה"כ	384.2	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים ושימושים נלוים למגורים.</p> <p>2. קומת מחסנים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. קווי בניין</p> <p>א. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>ב. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2. הבניה :</p> <p>א. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי בניין מרביים, מספר הקומות ושימור.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי של בניין המגורים מעל הכניסה הקובעת יהיה 4 קומות וגג רעפים לא בשימוש, בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ג. מפלס ה-0.00 במגרשים המיועדים לבינוי ייקבע בהתאם למפלס הקיים.</p> <p>ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. מרפסות :</p> <p>א. המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>ב. שטחי מרפסות אינן ניתנות לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטח המוקצה למרפסות לשם כך.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מאחר והוועדה מחליטה לשמר את המבנה, ולאור מימדיו הצר של רחוב זוננפלד, הוועדה מחוזית נתנה פטור ממתן פתרון חנייה.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>1. לא תותר הריסה של המבנה.</p> <p>2. חזיתות/מבנים המסומנים בתשריט בצבע סגול יהיו לשימור.</p> <p>3. יש לשמר את מבנה ביהכני"ס שבקומת הקרקע גם את הפנים וגם את החוץ.</p> <p>3. יותר פתיחת פתחים לחלונות כדוגמאת הקיים ככל שידרש לתכנון הפנימי בתיאום ואישור מחלקת שימור של עיריית ירושלים.</p> <p>4. נספח הבינוי יהא מחייב לנושא השימור, כולל שימור חזיתות מקוריות ומערך חללים פנימי מקורי (קמרון ותקרות ריילסים</p> <p>מלפני 1948), חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים מחייבים, כל שינוי יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. נספח הבינוי יהא מחייב לעניין גבהים, נפחים ותכסית, מספר קומות, סוג וצורת גגות הוספת</p>

4.1	מגורים
	<p>קומות ונפחים תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>6. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוף, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'</p> <p>7. שימור ושיקום המבנים ההיסטוריים יתבצע בחומרי מליטה התואמים לחומרי מליטה היסטוריים, בתאום מול אדריכל שימור ומחלקת שימור.</p> <p>8. חומרי גמר החזיתות בתוספת המוצעת יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>9. המבנים ההיסטוריים יישמרו וישוקמו במלואם, פנים וחוף. צמחייה בוגרת, אם קיימת תישמר.</p> <p>10. ההיתר יתואם עם מחלקת השימור בנושא חומרי גמר לחזיתות בקומות התוספת. הפתרון יועדף על בסיס מצוינות אדריכלית ושמירה מיטבית על המבנה ההיסטורי.</p> <p>11. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>12. לא יותר לדקק קירות היסטוריים.</p> <p>13. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מחלקת השימור.</p> <p>14. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תוכניות שימור יוגשו לאישור מחלקת השימור על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>15. במידה ויימצא במקום בור מים, הוא ישומר עם שאר חלקי הבניין ההיסטוריים.</p> <p>16. תותר חפירה לטובת המחסנים בכפוף לאישור מחלקת שימור וחוות דעת מהנדס שימור כי דבר לא יפגע ביציבות המבנה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי 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.</p> <p>2. הוראות שימור כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>3. מספר הקומות כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>4. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>
ו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עקירת העץ רימונים שנמצא במגרש תבוצע רק לאחר מתן היתר בניה ובהתאם לנהלים העירוניים תנאי למתן טופס 4 - נטיעה חילופית של עצים בוגרים וחיבורם למערכת השקיה בתיאום עם מחלקת שפ"ע.</p>





## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10