

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8681 א'

שם תוכנית: שימור, שיחזור והרחבת וילה שוקן, סמולנסקין 7, טלביה.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 8681 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 103 ביום 20.11.11 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

--	--

19 01 2011
ל

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

התכנית באה לשמר ולהסב את מבנה וילה שוקן ההסטורי ואת שיחזור הגן המקורי הצמוד אליו מכיוון רחוב סמולנסקין ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור.

וילה שוקן נבנתה בשנים 1934-1936 ע"י האדריכל **אריך מנדלסון** כמעונם הפרטי של זלמן שוקן ומשפחתו.

שטחו של המבנה המקורי 1061 מ"ר, ייעודו המקורי – מגורים והוא נבנה על מגרש בשטח של 5754 מ"ר. תוספות לבניין בשטח כולל של כ-1112 מ"ר ניבנו במשך השנים ויעודו שונה למבנים ומוסדות ציבור-האקדמיה למוסיקה ושטחו נאמד על – 2440 מ"ר.

התכנית כוללת:

- הריסת כל תוספות הבניה הלא מקוריות, בין אם נבנו בהיתר ובין אם לא, ושימור של המבנה המקורי אשר תוכנן על ידי אדריכל **אריך מנדלסון**.

- חפירת מרתף חניה תת קרקעי בחזית המגרש תחת הגינה הקדמית המשוחזרת.

- ניצול זכויות הבניה הקיימות על ידי בניית אגף נוסף בפינה הדרום מזרחית של המבנה המקורי בגובה שש קומות ממפלס רחוב סמולנסקין והרחבת קומת המרתף הקיימת מתחת למבנה הקיים, לצרכי מגורים.

חלוקת שימושים בשטח הפרויקט יהיו בהתאם לנספח כינוי מס' 2, שהוצג בפני הועדה- ראה כמפורט להלן:

1.1. הוילה המקורית של בית שוקן (למעט לובי המגורים במפלס קומת כניסה) תהיה לשימוש ציבורי ותופקע ללא תמורה ותרשם על שם עיריית ירושלים ותשמש למוזיאון או ספריה או מרכז תרבות אזורי.

1.2. החצר הקדמית המובילה לכניסה הראשית לוילה תהיה שצ"פ. לפיכך, אף החצר תופקע ללא תמורה ותרשם על שם עיריית ירושלים. החניון התת קרקעי שישרת את דיירי המתחם, יוכל להשתרע אף מתחת לשטח המיועד לשצ"פ. להבטחת זכות החניה התת קרקעית תרשם זכות חכירה לחניה תת קרקעית מתחת לשצ"פ עבור הבעלים הרשום.

1.3. החלק הקדמי הצפון מזרחי של הוילה (אגף השירות) יועד למסחר.

- בקומת המרתף של המבנה המקורי המשוחזר ובאגף המגורים החדש ניתן יהיה לבנות בית מגורים שבו יהיו לא פחות מ-10 יחידות דיור.

- שינוי מפלסי הגינה האחורית לשימוש הדירות.

רקע תכנוני לתכנית:

הוילה נבנתה במקור על מגרש המורכב מ-6 חלקות בשטח של 5754. שטח הבניה הכולל במבנה המקורי - 1061 מ"ר. בשנת 1956 רכשה האקדמיה למוזיקה את המבנה ובשנת 8-1957 הוסיפה אגף כיתות קידמי שיצר יחד עם המבנה המקורי פטיו פנימי. כן נבנו אגפים נוספים בתכנונו של אדריכל יוסף קלרווין (762 מ"ר – תיק רישוי 56/781).

בשנות השבעים נוספו עוד שטחים למבנה (כ- 350 מ"ר).

בשנת 1976 משנה המבנה את ייעודו ממגורים לבניין ציבור (תבי"ע 879).

בשנת 1985 מוכרת האקדמיה את שטח הגן הדרומי כ-3300 מ"ר. השטח הנותר 2440 מ"ר.

הבניה הקיימת בפועל:

תוספות הבניה החוקיות בשטח של 762 מ"ר תוכננו על ידי אדריכל יוסף קלרווין בשנת 1956. יתר התוספות משנות ה-70 (כ-350 מ"ר) בוצעו ללא היתר. כל התוספות, בין שהן בהיתר ובין אם לאו, מיועדות לפירוק כדי לאפשר שיחזור נאמן למבנה המקורי של מנדלסון.

מעמדו של מגיש התכנית:

הנכס הידוע בכינויו "וילה שוקן" נמצאת בבעלות חברת איגדה בע"מ

ב-16.04.2007 מכרה חברת איגדה את הנכס לקבוצת רוכשים אשר עומדים להרשם כבעלי הזכויות בנכס. קבוצת הרוכשים נתנה יפוי כח לעו"ד אריאל יונגר להגיש בשמם בקשות להיתרי בנייה ו/או תכניות אחרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי ההסטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שימור, שיחזור והרחבת וילה שוקן, סמולנסקין 7, טלביה.	יפורסם ברשומות
		מספר התוכנית	8681 א'	
1.2	שטח התוכנית		2.44 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	• הגשה	
		מספר מהדורה בשלב	3	
		תאריך עדכון המהדורה	09/01/2011	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית 	יפורסם ברשומות
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	
		היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
		סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה. 	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • כן 	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי
- 220724 קואורדינטה X
631202 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** בניין לשימור במגרש בשכונת טלביה בסמוך לבית רוה"מ.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים.
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים
שכונה טלביה.
רחוב סמולנסקין.
מספר בית 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30027	• מוסדר	• חלק מהגוש	131	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/1959	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 62 ממשיכות לחול.	• שינוי	62 תכנית המתאר לירושלים
15/01/2004	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 תכנית חניה בירושלים
13/06/1976	2227	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 879 ממשיכות לחול.	• שינוי	879
07/07/1986	3356	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 879 א' ממשיכות לחול.	• שינוי	879 א'
01/09/2003	5220	תכנית זו מבטלת את תכנית 8121 כך שהסובה לאורך רחוב סמולנסקי תבוטל.	• ביטול	8121 הסדרי תנועה ליד בית רוה"מ

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אמנון בר אור ירון קופרשטוק	09/01/2011	-	13	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אמנון בר אור ירון קופרשטוק	09/01/2011	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אמנון בר אור ירון קופרשטוק	09/01/2011	1	-	1:100	עקרונות הנספח לרבות לנושא אופי הבינוי וגובה המבנה המחייבים	נספח בינוי ושימור
	ועדה מחוזית	אמנון בר אור ירון קופרשטוק	09/01/2011			1:200	מנחה	נספח פירוק והריסה
	ועדה מחוזית	אמנון בר אור ירון קופרשטוק	09/01/2011	1	-	1:200	מחייב	נספח שימושים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים על 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										
גוש/ חלקות	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי / תואר
	ayungel@rgr.co.il	03-7111700		03-7111711	משרד עו"ד רון גזית, רוטשילד 46, תל אביב	לא רלוונטי	לא רלוונטי	23512	027878537	אריאל יונגר

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע/ תואר	שם פרטי	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע/ תואר	שם פרטי	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים רשומים כיום	לא רלוונטי	520018649		לא רלוונטי	לא רלוונטי	שדרות גולדה מאיר 1, ירושלים.	02-5724500	052-6280112	02-5811848	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע/ תואר	שם פרטי	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	050573849	25324	לא רלבנטי.		אחד העם 9, ת"א	03-5163082		03-5163079	amnoni@baror-arc.com
• עורך ראשי	יהון קופרשטוק	057875387	81827	לא רלבנטי.		ינאי 3, ירושלים	02-6242632		02-6227554	kupershtock@gmail.com
• מודד	מאיר לוי	052632551	586	לא רלבנטי.		ששת הימים 3/8, ירושלים	02-5816818	0523-213117	02-5816818	

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

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**

1. שינוי יעוד הקרקע משטח לבניין ציבורי למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שפ"פ, מסחר.
2. קביעת המבנה המקורי של וילה שוקן כמבנה לשימור.
3. שימור ושיחזור המבנה ההיסטורי הקיים כולל פירוק תוספות לא מקוריות והכשרת המבנה לשימושים מעורבים.
4. שחזור הגן המקורי הקדמי לבניין.
5. בניית אגף חדש למגורים בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה של המבנה ההיסטורי, מרתף חניה ושטח מסחרי.
6. קביעת שימושים ציבוריים במבנה ההיסטורי ובגן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הוראות בניה:
 - הנחיות בינוי
 - הנחיות לשימור ושחזור
 - הנחיות לעיצוב אדריכלי
 - קביעת חלקי מבנה לפירוק
 - קביעת עצים לעקירה ועצים לשימור
- קביעת הוראות לפיתוח השטח
- קביעת הנחיות מיוחדות לבניית חניון תת קרקעי פרטי תחת שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח
- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה

	תתאפשר הצבת אמצעים טכניים על גג המבנה ובקרה בטחונות של הגג. הכניסה לבנין המגורים תהיה דרך השביל הציבורי בשצ"פ, כמפורט בתשריט ובנספח השימורים.	
מבנים ומוסדות ציבור	המבנה הראשי של וילה שוקן המקורית (קומת קרקע + קומה אי ובי) יהיה מיועד לבניין ציבור (מוזיאון /או ספרייה /או מרכז תרבות אזורי בדגש על תחומי האמנות ובהם מוזיקה, אדריכלות וספרות) בשטח 655 מ"ר. ככלל לא תתאפשר יציאה אל המרפסת הפתוחה במפלס +10.95 כל זמן שבת ראש הממשלה ממוקם במגרש הסמוך. שימושים אסורים: מוסד או שלוחה של מוסד הפוגע באיכות הסביבה. מוסדות לימוד ורווחה. מסעדות הנצרכות למטבח בישול מכל סוג שהוא כולל מחסני מזון. תתאפשר הצבת אמצעים טכניים על גג המבנה ובקרה בטחונות של הגג. לא תתאפשר יציאה למרפסת האחורית, פעילויות הקשורות לתפקוד מבנה הציבור יעשו במרפסת הקדמית הפונה לשצ"פ	
4.2	שצ"פ	
4.1.2	שימושים	
שצ"פ	השטח הציבורי הפתוח, בשטח של 740 מ"ר, יתוכנן על פי שיחזור עקרונות התכנון של הגן המקורי כפי שתוכנן על ידי אדריכל אריק מנדלסון. בשטח זה יעבור שביל הכניסה אל מבנה הציבור וגם אל מבנה המגורים בהתאם לנספח הבינוי. השטח הציבורי הפתוח יהיה מגודר כלפי רחוב סמולנסקיין בגדר סורג בגובה 2.0 מטר עם שער כניסה חשמלי. לצרכי הסתרה מלאה בזמנים קצובים, ימוקם מתקן לווילון נפתח על מסילה בצמוד לגדר הסורג מצידה הפנימי. בשטח תותר הצבת אמצעי מתח נמוך (מצלמות חיישנים). הגינה תהיה מוארת בשעות הלילה ע"פ תיאום בטחוני. תתאפשר בקרה בטחונות לנושא הנכנסים לגינה. יבנה קיר מקביל לחומת בית ראש הממשלה שיצור ערוגה בנויה בגובה +2.50 מ' ולאורכה יישתלו עצים בהתאם לנספח הבינוי. העצים יהיו בהמלצת אגרונום הפרויקט ובתחזוקת בעלי המבנה. שימושים אסורים: מתקני משחקים מכל סוג שהוא. מתקנים הפוגעים באיכות הסביבה. מתקני פיקניק ובישולי שדה. רחבה מרוצפת.	
חניון תת קרקעי	השטח שמסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות הוא חניון תת קרקעי הנמצא מתחת לשצ"פ, בשטח של 600 מ"ר. החניון כולל כ-15 מקומות חניה שישמשו את המגורים וכולו יהיה חפור תחת השטח הציבורי הפתוח, למעט חניה תפעולית. כמו כן, תרשם לטובת בעלי דירות המגורים זכות חכירה. תתאפשר בקרה בטחונות על החניון.	
4.3	מסחר	
4.1.3	שימושים	
מסחר	השטח למסחר יתוכנן באגף המשרתים של המבנה ההיסטורי של וילה שוקן המקורי ויהיה בן קומה אחת בלבד על שטח של 125 מ"ר. השימושים המותרים יהיו: בית קפה, גלרייה וחנות ספרים. שימושים אסורים: מסעדות הנצרכות למטבח בישול מכל סוג שהוא כולל מחסני מזון. שימוש הפוגע באיכות הסביבה.	
4.4	שפ"פ	
4.1.4	שימושים	
שפ"פ	שטח פרטי פתוח שלא תותר בו בניה. תותר הוצאת שולחנות וכסאות תוך תכנון הצמחיה כך שתתאפשר הסתרה מהרחוב. תותר סגירת חורף על-פי הנחיות עיריית ירושלים.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזכום (טו)	מספר יחיד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / % (מחוק את המותר)		שטח בניה במ"ר / % (מחוק את המותר)		גודל מגיש מועדי / מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	קדמי	צדדי	מתחת	לכניסה						מעל הכניסה	הקובעת	מעל הכניסה	הקובעת			
			1	6	כמפורט	10	10		153.4	2240	725	1515	1360	IA	מגורים, מגורים ומסדות ציבור	
			1	3	בנספח הבינוי	-	-	61	44.3	740	125	635			מגורים+מקלט וילה שוקן מקורי מוריאן/ספריה/מרכו תרבות אזורי	
			0	1		-	-	100	100	125	-	125	125	IC	מסחרי	
			-	-		-	-	0	0	-	-	-	740	IB	שצ"פ	
			-	-		-	-	0	0	550	-	-	-	IE	הנחיות מיוחדות (תנין)	
			-	-		-	-	0	0	-	-	-	215	ID	שצ"פ	

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה/חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- השטחים עבור וילה שוקן המקורית אינם כוללים שטחי מרפסת שטח כוללים שטחי מרפסת שטח הוא 525 מ"ר. לא תתאפשר המרת שטחים אלו עבור שימושים אחרים.
 - השטחים עבור מגורים אינם כוללים שטחי מרפסת שטח כוללים שטח הוא 40 מ"ר. לא תתאפשר המרת שטחי המרפסת עבור שימושים אחרים.
 - סה"כ שטחי החניון הינם 550 מ"ר מתחת לשצ"פ. השטחים המיועדים לחניה אינם ניתנים להמרה לשימושים אחרים.
 - קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט

6. הוראות נוספות

6.1	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.
6.2	חובת ציפוי אבן
	הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת – אסורה.
6.3	חומרי גמר וחזיתות
	חומרי הגמר והחזיתות של מבנה המגורים יתואמו עם מהנדס העיר כתנאי להיתר בנייה וכך שלפחות 70% משטח המעטפת יבנה מאבן.
6.4	רשות העתיקות
	על פי חוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.5	קולטי שמש
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.6	מבנים להריסה ופירוק
	המבנים המסומנים בתשריט ובניספח בצהוב להריסה ולפירוק, יהרסו ויפורקו. קירות מקוריים לפירוק ינהגו בהם בהתאם לסעי' 6.1 ה' לעיל.
6.7	עצים לעקירה/ שימור
	• העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הכקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. • העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
6.8	הוראות שימור
	הבניין המתוחם בתשריט במסגרת סגולה ובנספח הבינוי קבוע כוילה היסטורית מיועד לשימור, וחלות עליו ההוראות הבאות: • לא תותר הריסת בנין לשימור. • ביצוע היבטי השימור הנכללים בתכנית ילוו ויפוקחו על-די אדריכל שימור, בהתאם להוראות שינתנו בעניין על-ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. • שימור המבנה הקיים ושיפוצו יעשה לאחר תיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. • לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט בתכנית זו, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. • בשחזור חזיתות החוץ תהיה הקפדה על שחזור רכיבים מקוריים. • חלקי הפנים של המבנה אשר ישומרו כחלק מהמבנה הציבורי ישוחזרו למצבם המקורי באופן מלא על בסיס תיעוד היסטורי תוך שימוש בחומרים מתאימים לשימור. • בשימור ושחזור חלקי הפנים של המבנה ישוחזרו חומרי הפנים המקוריים, רכיבי המבנה, נגרות, מסגרות, ריצוף, ספי פתחים, גופי תאורה, מדרגות, מאחזי יד וכל רכיב מקורי אחר, בהתאם לתיעוד. • בעת ביצוע המרתף החדש, במידה וידרש פירוק הרצפה לצורך הפירה, ישמרו מרצפות מקוריות במידה וקיימות לצורך שימוש חוזר במבנה. • מערכות חדשות כגון מיזוג ומעלית, ישולבו במבנה המקורי תוך הקפדה על שמירת רוח המבנה המקורי. • השימור יבוצע ע"י קבלן שימור מוכר אשר ביצע בעבר עבודות שימור. • את השימור ילווה אדריכל שימור מוכר. • הגן ישוחזר לפי תיעוד תכנית הסטורית. • במבנה ההיסטורי יוגדר שטח של לפחות 30 מ"ר להצגת סיפור המבנה והמתכנן. • במידה ותבוצע הריסה של קירות פנימיים מקוריים יבחנו בשלב היתר הבניה האפשרות ו/ או הצורך לסמן את קירות המבנה המקורי על הרצפה. • בשלב הפירוק יבוצע תיעוד צילומי של חלקי המבנים המקוריים תוך כדי פירוקם.

בשלב היתר הבניה תיבחן בצורה מדוייקת ההתאמה של שחזור הבנין המקורי מול תיק התיעד כדי לוודא דיוק והתאמה מירביים למבנה המקורי תוך התקרמה לתפקודו החדש.	
תנאים למתן היתר בניה	6.9
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל שטח התכנית בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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 הני"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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הכנת תיק תעוד מפורט ומאושר ע"י מחלקת השימור של העירייה.</p> <p>ה. תנאי להיתר הריסה קביעת הצורך בהריסה של קירות מקוריים בהתאם לשימוש של המבנה ולשביעות רצונות של מהנדס העיר. במידה ויקבע כי יש צורך בהריסה של קירות מקוריים, תיבחן בשלב היתר הבניה האפשרות ו/או הצורך לסמן את קירות המבנה המקורי על הרצפה.</p> <p>ה. תנאי להיתר קביעת הוראות המתייחסות לצרכי ביטחון במהלך עבודות הבניה, זאת מכוח קרבת התכנית לבית ראש הממשלה.</p> <p>ו. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ז. תנאי למתן טופס 4 למבנה מגורים יהיה השלמת הליך הקצאה או קביעת השימוש הספציפי העירוני במבנה הציבורי.</p>	<p>יימחק לאחר אישור הוועדה לאור ההסכם עם אנשי הביטחון</p>
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
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.	
היטל השבחה	6.11
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
סטיה ניכרת	6.12
<p>א. עקרונות הבינוי כמופיעים בנספח הבינוי לרבות גובה המבנה ואופי הבינוי מחייבים וסטייה מהם תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ב. השימושים הקבועים עבור וילה שוקן המקורית- מוזיאון ו/או ספרייה ו/או מרכז תרבות הינם מחייבים ושימושים אחרים במתחם הציבורי יהוו סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>ג. השימושים הקבועים בשטח המסחר- בית קפה, גלריות חנות ספרים הינם מחייבים.</p> <p>ד. מס' יח"ד לא יפחתו מ-10 יח"ד המוצעות בתכנית וכל סטייה ממספר מינימלי זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>	
תכסית פנויה לחלחול מי נגר	6.13
תישמר תכסית פנויה לחלחול בשיעור של כ-15% וזאת על מנת לאפשר החדרה של מי נגר עילי.	
שלביות ביצוע	6.14
בהתאם למפורט בסעי' 7.1. כמו כן, לא ינתן טופס 4 למגורים טרם הנפקת טופס 4 לזילת שוקן המיועדת לשימור לאחר שימורה ושיקומה. סטיה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת מתכנית.	
חלוקה ורישום	6.15
מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.	

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי בניה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	תעוד ובדיקת המבנה הקיים.	
2.	פרוק תוספות לא מקוריות.	סיום תיק תעוד.
3.	חפירת ההרחבה של קומת המרתף והחניה התת קרקעית כולל העמקת קרקע בחזית דרומית.	סיום פרוק תוספות.
4.	שימור ושיחזור המבנה המקורי.	עבודות השימור ושיחזור יבוצעו במקביל לעבודות הבנייה ובכל מקרה לא יינתן טופס 4 למגורים טרם הנפקת טופס 4 לווילה שוקן לאחר שימורה ושיקומה.
5.	שיקום המבנה והכשרתו למגורים	סיום שימור ושחזור.
6.	בנית אגף המגורים החדש.	מבנה קיים מוכשר למבנה ציבור.
7.	פיתוח שטח.	
8.	פתיחת חדר תצוגה לציבור.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
027878537	אריאל יונגר	עו"ד אריאל יונגר מב 2352		
	לא רלבנטי			
520018649	"איגדה בע"מ" בעלים רשומים	איגדה בע"מ מב 11.1.11		
050573849	אמנון בר אור	קופרשטוק אדו מב 10/4/11		
057875387	ירון קופרשטוק	קופרשטוק אדו מב 10/4/11		

09/01/2011

574318245 ח.פ.

עמוד 14 מתוך 14