

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר 9936
שינוי לתכנית מס' 1680
ושינוי לתכנית מס' 62
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9936
שינוי לתכנית מס' 1680 ושינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט),
גיליון אחד של תכנית בינוי מנחה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1),
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:**
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:**
כ- 1,214 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכונת שערי צדק, השטח התחום על ידי הרחובות נבון, נתיב יצחק, גיטל
דינוביץ והכיכר בחזית רח' יפו.
גוש: 30072 חלקות: 21, 22, 23 וי 24 בשלמות וחלק מחלקה 167.
שטח בין קואורדינטות אורך 220100 ל 220150
ובין קואורדינטות רוחב 632625 ל 632675.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים (אזור הריסה) ומאזור מסחרי (אזור הריסה)
לאזור מסחרי מיוחד ואזור לשימושים מעורבים. שינוי יעוד שטח מדרך קיימת
לאזור מסחרי מיוחד ואזור לשימושים מעורבים.
 - ב. קביעת מבנים קיימים להריסה (בהתאם להוראות תכנית המתאר מס' 62)
וקביעת בינוי להקמת בנין חדש במקומם, הכל בהתאם לתכנית בינוי מנחה
(נספח מס' 1).
 - ג. קביעת היקף שטחי הבניה לכ- 7450 מ"ר, מהם 5,550 מ"ר לשטחים עיקריים
וכ- 1,900 מ"ר שטחי השרות.
 - ד. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
 - ה. קביעת מספר קומות מירבי ל- 8 קומות מעל למפלס הכיכר ומעל קומת מרתף
תת-קרקעי עבור מחסנים וחללים טכניים.

- ו. קביעת שימושים עבור מגורים מסחר ושימושים מעורבים.
- ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ט. קביעת בנין לשימור בחלקה 21.
- י. קביעת בנין וחצר לשימור בחלקה 24.
- יא. קביעת חזית צפונית לשימור בחלקה 22.
- יב. איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת הבעלים.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 9936 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט, הן בתכנית הבינוי המנחה (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מסחרי מיוחד ואזור לשימושים מעורבים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ופסים אלכסוניים בצבע אפור כהה, מותחם בקו אפור כהה הוא אזור מסחרי מיוחד ואזור לשימושים מעורבים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מס' 62 לגבי אזור מסחרי, בשינויים המחויבים מההוראות המפורטות להלן:

- 9.1 השימושים המותרים בשטח הם: מסחר במפלס הכניסה רק בחזית הדרומית הפונה לכיכר כלפי רח' יפו ובחזית המזרחית הפונה לרחוב נבון. החזית הצפונית של קומת הקרקע לא תשמש למסחר.
- 9.2 הקומות מעל מפלס הכניסה, תשמשנה למשרדים ו/או מלונאות ו/או מעונות סטודנטים ו/או מגורים. בחירת השימושים תקבע לעת מתן היתר הבניה.

9.3 שטחי הבניה המרביים הם כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
6850	5501	1349	1300	--	5550	4201	1349	שטחים מעל למפלס ± 0.00
600*	600*	--	600*	--		--	--	שטחים מתחת למפלס ± 0.00
7450	6101	1349	1900		5550	4201	1349	סה"כ

* שטחי השרות התת קרקעיים עבור חניה, במידה ותתאפשר יקבעו לעת מתן היתר בניה ומספר מקומות החניה יקבע עפ"י תחשיב של מקום חניה אחד לכל יחידת מגורים שתקבע בהיתר הבניה. (מספר קומות החניה יקבע בהתאם).

הערות לטבלה:

א. השטחים המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין למעט הנאמר בהערה המסומנת בכוכבית מתחת לטבלת שטחי הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ב. מפלס ± 0.00 (פני הקרקע) מתייחס למפלס הכניסה הקובעת בכל אגף. באגף הדרומי הוא 811.70 + ובאגף הצפוני הוא 809.01 +.

9.4 קווי הבניין המרביים יהיו כדלקמן:

- קו בנין תת קרקעי, מתחת למפלס ה - 0.00 ± יהיה כמסומן בתשריט בקו מרוסק בצבע אדום.

- קו בנין עילי מירבי, מעל למפלס ה - 0.00 ± יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

- קו בנין עילי מעל מפלס 822.66 + בחזית הצפונית, יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום.

9.5 מספר הקומות המרבי, מעל מפלס ה - 0.00 ± בחזית דרומית כלפי הכיכר, יהא 8 קומות כאשר 2 הקומות האחרונות בנסיגה מהחזית בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

9.6 רום הבניה שבתחום התכנית, יהא כמצוין בנספח מס' 1. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בגובה הבניה בהיקף של 1.0 + מטר.

9.7 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. באישור מהנדס העיר ניתן יהיה לשלב אלמנטים מזכוכית וממתכת בחזיתות הבניין.

9.8 בחזית הצפונית של המבנה בקומה שבמפלס 818.89 יבוצע קמרון בהתאם למופיע בנספח מס' 1 (חזית צפונית, חתך א-א) אשר יהיה עשוי זכוכית או מתכת: אבן, נחושת, אלומיניום ואשר ניתן לשלב בו פתחי חלונות בתאום עם מהנדס העיר.

- 9.10 לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים של הבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.
- 9.11 אחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת, כולל שפכי עפר, תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

10. סטיה ניכרת:

- א. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח מס' 1 הינם מחייבים ואין לחרוג מהם. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין בכל מפלס יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002 .
- ב. גובה בניה מירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002

11. מבנה וחזיתות לשימור:

1. הבנין המסומן בקווים שחורים אלכסוניים צפופים בחלקה 21 הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:
- א. לא תותר הריסתו של הבנין.
- ב. לא תותר כל פגיעה בחזית הבנין באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.
- ג. יותרו שינויים פנימיים בבנין ובלבד שלא תיהיה פגיעה ו/או שינויים בחזיתות המבנה.
- ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תיהיה בתוך הקירות או תת קרקעיות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תיק תעוד של הבנין בהתאם להוראות מהנדס העיר, והשלמת השימור יהא תנאי לאיכלוס האגפים החדשים.
2. א. חזיתות הבנינים שבחלקות 22, ו-24 בחלקו, המסומנות בקווים שחורים אלכסוניים צפופים בתשריט הן חזיתות לשימור. שיטה ודרך השימור של חזיתות יתואמו עם ועדת השימור של עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר הבניה.
- ב. תותר פתיחת פתחים חדשים בחזיתות לשימור רק במידה ופתחים אלה ישמשו למגורים.
3. הבניין הקיים בחלקה 24 בחזית צפון-מערבית, ישופץ וישוחזר כבנין בן קומה אחת תוך שיחזור גג הרעפים המקורי של הבנין, כולל שמירה על חצר קטנה לצידו ממזרח בהתאם למסומן בנספח המחייב.

12. בנינים, גדרות ומדרגות להריסה:

- הבנינים, הגדרות והמדרגות המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.

13. עצים להעתקה ונטיעה:

1. העצים הבוגרים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועקו, במידת האפשר, לחצר הצמודה לבנין שבחלקה 24, ע"י מגישי הבקשה להיתר הבניה בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

2. בנוסף יינטעו עצים בוגרים מחוץ לגבולות התכנית שמקומם יקבע בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר ואגף תכנון העיר כתנאי לקבלת טופס 4.

14. דרך לביטול :

השטח המסומן בקווים אלכסוניים אדומים בפניה הדרום מערבית הינו דרך לביטול.

15. זיקת הנאה לציבור :

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים סביב הבנין לשימור בחלקה 21 וכן בפניה הדרום מערבית של המגרש הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור מעל פני הקרקע הסופי, למטרת הרחבת שטח המדרכה/ כיכר ולמעבר הולכי רגל.

16. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

17. חניה :

1. לא תותר כל חניה בתחום התכנית לכל שימוש פרט למגורים שאז יותר הקמת מרתף משותף תת קרקעי, כאשר תקן החניה למגורים יהא מקום חניה אחד לכל היוותר ליחידת דיור, עפ"י מספר יחידות הדיור שיקבעו בהיתר הבניה. הנגישות למרתפי החניה התת קרקעית שבתחום התכנית תהא במעבר תת קרקעי מדרום – מתחת לרח' יפו ולא תותר כל נגישות ישירה לכלי רכב מהרחובות הגובלים וכל שינוי בהוראה זו יחשב סטיה ניכרת לפי תקנות חוק התו"ב – סטיה ניכרת מתכנית (התשס"ב – 2002).
- על אף האמור לעיל רשאי בעל הזכויות במקרקעין שלא לבצע את מרתף החניה בהתאם לאמור לעיל.
2. היתר החפירה הראשון יכלול תכנית הנדסית המפרטת אמצעים לשמירה על המבנים הסמוכים בעת החפירה.

18. רישום, איחוד וחלוקה :

- 18.1 השטח המותחם בתשריט בקו כחול מקוקו הינו מתחם לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 18.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 11.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 18.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

19. תנאים למתן היתר הבניה :

בנוסף על האמור בסעיף 11 (מבנה וחזיתות לשימור) לעיל, להלן תנאים למתן היתר הבניה :

- 19.1 חתימת הסכם פיתוח בין מגישי התכנית ועיריית ירושלים.

- 19.2 הצגת פתרונות טכניים לניקוז מי נגר.
- 19.3 ליווי תאום התכנון והעיצוב של הבניין עם מהנדס העיר.
- 19.4 הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 19.5 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.
20. מגישי התכנית מודעים לכך שעל פי תכנית 8000 מוקמת בקרבת המתחם תחנת שנאים.

21. תוקף התכנית:

תקפה של תכנית זו למשך 7 שנים מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר הבניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התקפות בשטח התכנית ביום אישורה של תכנית.

22. חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

ג. אדלר - ת.ז. 056094634 בשם הבעלים של החלקות: 21, 22, 23 וחלק מחלקה 167

204078433 ת.ז. ד. ארה"ב	- פיקרסקי גינתן	6284038 ת.ז.	- אדלר מרים
56761273 ת.ז.	- חיים רפאל	51906667 ת.ז.	- בלוי יעקב שלום
22177778 ת.ז.	- חיים עופרה	156988779 ת.ז. ד. ארה"ב	- איינהורן ידידיה
58113630 ת.ז.	- לוי יצחק בן צבי	004607057 ת.ז.	- שווינגר מרים נינח
57392888 ת.ז.	- לוי זבולון	051925295 ת.ז.	- ליזרוביץ אברהם
056094634 ת.ז.	- ג. אדלר	054922752 ת.ז.	- ויס יצחק

כתובת: ת.ד. 57683 - ירושלים

טל: 6411005-050

בעלי הקרקע של חלקה 24:

- יוסף סלמן ת.ז. 4193096
 - יוסף סזון ת.ז. 14741706

כתובת: רח' נבון 6 - ירושלים

טל: 5380606-02

חתימת מגישי התכנית:

ג. אדלר - ת.ז. 056094634

כתובת: ת.ד. 57683 - ירושלים

טל: 6411005-050

חתימת המתכנן:

זילברשטיין - פרוס אדריכלים

רח' שלמה המלך 7, ירושלים 94182

טל: 6259440 - 02 פקס: 6259443 - 02

מס' רשיון 33235

זילברשטיין-פרוס אדריכלים
 שלמה המלך 7, ירושלים, 94182
 טל 6259440, פקס 6259443

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9936
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 26105 ביום 29.12.05
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

תאריך: אוגוסט 2006