

מחוז ירושלים

IRA31

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 9521.שינוי לתכנית מס' 4740תכנית איחוד בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9521, שינוי לתכנית מס' 4740. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי מנחה, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1) וגליון אחד של נספח תנועה מנחה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 3380.0 מ"ר
5. מקום התכנית: ירושלים, מרכז העיר, רח' הלל גוש 30036, חלקה 127, מגרשים 5 ו-6 עפ"י תכנית 4740 וחלק מחלקה 139. שטח בין קואורדינטות אורך 220975 ל-221075. ובין קואורדינטות רוחב 631850 ל-631950.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד משטח לבנין ציבורי ואזור מסחרי לשטח משולב למסחר ולמוסד.
(ב) שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לשטח משולב למסחר ולמוסד.
(ג) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. תוספת אגף דרום מזרחי בן 6 קומות מעל קומת מרתף לבנין הקיים ומעל חלק מגג הבניין הקיים בחזית הצפונית של החלקה (בנין מס' 1 כמסומן בנספח הבינוי).

2. תוספת בניה של 4 קומות מעל הבניין הקיים בחזית המערבית של החלקה (בנין מסי 2 כמסומן בנספח הבינוי) אשר שתי קומות מתוכן אושרו בתכנית מספר 4740 וכן הרחבתו מהקרקע בחלקו הדרומי.

הכל בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת השימושים הבאים בשטח:

לבנין מסי 1 כמסומן בנספח הבינוי למעונות סטודנטים לתארים אקדמאיים, לבית העיתונאים, למסעדה, קפיטריה ולמסחר.

לבנין מסי 2 כמסומן בנספח הבינוי למעונות סטודנטים לתארים אקדמאיים, למשרדי ואולמות אגודת המהנדסים ולמסחר.

(ה) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ו) קביעת מסי קומות מירבי באגף הדרום מזרחי של בנין מסי 1 כמסומן בנספח הבינוי ל- 6 קומות מעל קומת מרתף והגדלת מסי קומות לבנין מסי 2 כמסומן בנספח הבינוי מ- 2 ל- 6 קומות.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ח) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

(ט) קביעת הוראות בגין מדרגות וגדרות להריסה.

(י) קביעת הוראות בגין ארקדה הפונה לרחי הלל.

(יא) איחוד מגרשים וחלקי מגרשים מאושרים ע"פ תב"ע.

(יב) קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

(יג) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.

(יד) קביעת הוראות בגין אפשרות חילופי שימושים בין הבניינים שבתחום התכנית.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 4740 וההוראות שבתכנית מסי 9521 זו.

8. הוראות התכנית:

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

10. שטח משולב למסחר ולמוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור וכתום לסירוגין הוא שטח משולב למסחר ולמוסד ותלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4740 לגבי אזור מסחרי ולגבי שטח לבנין ציבורי בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת אגף דרום מזרחי בן 6 קומות על קרקעות מעל קומת מרתף ומעל גג הבנין הקיים בחזית הצפונית של החלקה (בנין מס' 1 כמסומן בנספח הבינוי).
 2. תוספת בניה של 4 קומות מעל הבנין בחזית המערבית של החלקה (בנין מס' 2 כמסומן בנספח הבינוי) אשר שתיים מתוכם מאושרות בתכנית מס' 4740 וכן הרחבתו מהקרקע בחלקו הדרומי.
 3. בניית ארקדה בחזית כל אחד משני הבינויים שלאורך רח' הלל.
 4. בנית מרתף בבנין הדרום מזרחי ומעבר תת קרקעי בין שני הבינויים שיוקמו בשטח לאורך רח' הלל.
- הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו אדום לבניה על קרקעית וקו נקודותיים בדיו אדום לבניה תת קרקעית.

(ב). השימושים המותרים בתוספות הבניה בשטח יהיו בהתאם למפורט בטבלאות שלהלן:

בנין מס' 2:

שימוש	מפלס
מסחר לרבות קפטריה, מסעדה, בית קפה, ברים וכד'.	0.00
מסחר כאמור לעיל או מעונות סטודנטים	+4.50
מעונות הסטודנטים	+8.00
מעונות הסטודנטים	+11.30
מעונות הסטודנטים	+14.60
מעונות הסטודנטים	+17.90

בנין מס' 1 :

שימוש	מפלס
מסחר לרבות קפיטריה, מסעדה, בית קפה, ברים וכד'.	0.00
מסחר כאמור לעיל או מעונות סטודנטים	+4.50
מעונות הסטודנטים	+8.00
מעונות הסטודנטים	+11.30
מעונות הסטודנטים	+14.60
מעונות הסטודנטים	+17.90

על אף האמור לעיל, לעת מתן היתר בניה, יותרו חילופי שטחים בין השטחים המיועדים למשרדים בבית אגרון לבין השטחים המיועדים למעונות סטודנטים בקומות שמעל בית המהנדס ובלבד שלא יגרעו שטחים למעונות סטודנטים.

(ג) מודגש כי הבינוי והפיתוח כאמור הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבנין, ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת מס' הקומות המירבי, ממגבלת גובה הבניה המירבי, חומרי הבניה וממגבלת השימושים המותרים בבנין.
על אף האמור לעיל, יותרו לצורך בניה מעל הקיים, חיזוקים קירות ועמודים שירדו אל היסודות מחוץ לקווי הבנין ובצמוד למבנים הקיימים.

על אף האמור לעיל, לעת מתן היתר בניה ובאישור הועדה המקומית יותרו שינויים בגבהים המפורטים בנספח הבינוי בתחום של 1.0 מ' עד 1.0- מ'.

מובהר בזאת כי הגובה האבסולוטי (1.0 מ' +/-), קווי הבנין והמרחקים בין האגפים הקיימים והמוצעים הינם בגדר הוראה אדריכלית מחייבת שסטיה ממנה היא סטיה ניכרת מהתכנית.

(ד) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה המוצעות הם 6692.0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ מ"ר		שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
6012.0	6012.0	1220.0	1220.0	4792.0	4792.0	שטחים מעל למפלס ה-0.00
680.0	680.0	680.0	680.0	---	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
6692.0	6692.0	1900.0	1900.0	4792.0	4792.0	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים המוצעים לתוספות בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992. למען הסר ספק, מובהר כי זכויות אלה כוללות את הזכויות לתוספת 2 קומות לבנין מספר 2 כמסומן בנספח הבינוי אשר אושרו בתכנית מספר 4740.

(ה) מסי הקומות המירבי של בנין מסי 1 כמסומן בנספח הבינוי יהא 6 קומות, מעל קומת מרתף ובנין מסי 2 כמסומן בנספח הבינוי יהא 6 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מסי 1.

(ו) שטח יחיד לא יעלה על 45 מ"ר נטו.

(ז) חומרי הגמר והחזיתות יתואמו עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו טרם הוצאת היתר הבניה.

(ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכד'.

(ט) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(י) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

(יא) תנאים למתן היתר בניה וטופס 4 / או תעודת גמר:

1. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר ליווי תאום התכנון והעיצוב של

הבנין עם מהנדס העיר בטרם הגשת היתר בניה.

2. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח שטח על ידי

מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

3. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה ובין היתר להבטחת גישה לאוטובוסים ומעבר בטוח של הולכי רגל לאורך המדרכה ברחי הלל במהלך הבניה.
4. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר תיאום עם האגף לשיפור פני העיר להבטחת ביצוע האמור להלן:
- א. הגשת תכנון מפורט לפיתוח הגינון בתוך שטח המתחם אשר יתיחס לפיתוח השטח במיתחם מוזיאון הסובלנות (תב"ע 8030) ולפיתוח רחי' הלל בחזית הבנין (בתיאום עם חברת עדן).
- ב. החלפת עצי ברוש נאה המצויים בחזית המתחם לבניה (לכיוון רחי' הלל) בעצים בוגרים שסוגם יקבע בתיאום עם מחלקת הגנות.
- ג. שיקום כביש ומדרכה הגובלים בשטח המתחם.
5. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת חוות דעת משרותי הכבאות בעיריית ירושלים.
6. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אשר תקבע מגבלות והנחיות למיזעור ההפרעה לאטרקציה התיירותית (מעלית הזמן) במהלך הבניה.
7. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר רישום הערת אזהרה אשר אוסרת על רישום הבניין כבית משותף, על רישום יחידות הדיור במעונות הסטודנטים כחלקות משנה בבית משותף, על העברת הבעלות ביחידות המגורים הפרטניות ועל יחידות דיור גדולות מ-45 מ"ר נטו.
8. בהתאם לחוק התכנון והבניה, תנאי למתן היתר בניה יהא החזרת הוצאות התכנון למגישי התכנית.
9. בעת הבניה לא תתאפשר אחסנת חומרי בניה בחניה הסמוכה לשטח המתחם.

ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר, לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר:

- השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.
- פיתוח השטחים הלא מבונים בפרויקט לשביעות רצון מהנדס העיר.
- רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין.

(יב) הוראות בניה לחזית הפונה לרח' הלל:

1. החזית הפונה לרח' הלל תבנה בהתאם לפרטים שבנספח מס' 1 לרבות גובה פתח הארקדה, ובתנאי שגובה תקרת הארקדה לא יפחת מ- 3.50 מ'.
2. בקומת הקרקע (במפלס 782.0 - 781.0) תבנה ארקדה, המעבר המקורה שבשטח הארקדה ישמש את הציבור ותרשם לגביו זיקת הנאה לציבור ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. עומק הארקדה מחזית הבנין ועד חזית התנויות לא יפחת מ- 2.50 מ' ברוטו.
4. רוחב הפתח בין עמודי הארקדה בחזית הפונה לרח' הלל לא יפחת מ- 3.0 מ' ולא יעלה על 4.0 מ'. בכל מקרה לא תעלה מידת רוחב הפתח בין העמודים על מידת גובהו.
5. עמודי הארקדה יצופו אבן לכל גובהם ובכל חזיתותיהם, כל החזיתות הפנימיות של הארקדה אשר אינן חלונות ראוה יצופו באבן מסוג אבן הבנין.

11. סטיה ניכרת:
 גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מספר 1 ובכפוף לנאמר בסעיף 10 (ג) לעיל הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
 קווי הבנין המירביים והמרחק בין האגפים הקיימים והמוצעים המפורטים בתשריט התכנית ובכפוף לנאמר בסעיף 10(ג) לעיל הינם הוראה אדריכלית מחייבת. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ובין קו הבנין החדש למבנה הקיים שמצפוניו יחשבו כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

12. חניה:
 הועדה המחוזית פוטרת את התכנית מהצורך למתן פתרון חניה למעונות ולמסחר וזאת בשל גודל הדירות המיועדות למעונות סטודנטים ועל פי המדיניות במרכז העיר.
 בשלב היתר הבניה ינתן פתרון לחניה תפעולית על ידי מחלקת תושי"ה בעיריית ירושלים.

13. גדרות מדרגות ומבנים להריסה: הגדרות המדרגות והמבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

14. עצים לעקירה: העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

15. תנתן שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית: מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

20. ביצוע התכנית לצרכי רישום :

- א. התכנית כוללת , בין היתר, הוראות חלוקה חדשה , ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 9521 זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

21. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין :

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר), על ידי יו"ר הוועדה המקומית , תוגש הת.צ.ר. למרכז מיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
 חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

קובי סגור
 הממונה על נכסי העירייה

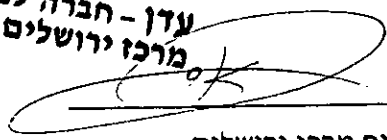
23/10/06
 תאריך

עיריית ירושלים
 ככר ספרא בנין מסי 1, ירושלים.
 טל. 6296333-02

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

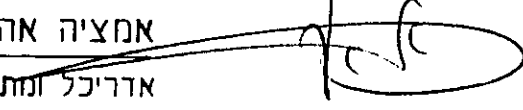
עדן - חברה לפיתוח
 מרכז ירושלים בע"מ



עדן החברה לפיתוח מרכז ירושלים
 ככר ספרא 2, ירושלים.
 טל. 6297966-02

חתימת מגישי התכנית:

אמציה אהרנסון
 אדריכל זמתיכנן ערים



אדריכל אמציה אהרנסון. ת.ז. 051587590
 בית הטיילת, רח' ביתר 2, ירושלים 93386
 טל. 6734494-02. פקס. 6734493-02
 מספר רשיון: 29632
 דוא"ל: aaronson_arc@bezeqint.net

חתימת המתכנן:

28-8-06

תאריך:

(1.5.04)

(9.6.04)

(20.2.05)

(עדכון להפקדה: 11.5.05, 24.8.05, 21.9.05)

למתן תוקף: 29.06.06

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 954
 הועדה הנהוגית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 4106 ביום 9.8.06
 מינהל תכנון
 יו"ר הועדה