

1010268

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9532

שינוי לתכניות מס' 1680, 3423

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 9532 שינוי לתוכניות

מספר 1680, 3423.

גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.2 שטח התכנית: 8.3 דונם.

1.3 מיקום התכנית:

1.3.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: מרכז העיר.

מתחם בין רחוב יפו, מתחם כ"ח מערב ושוק "מחנה יהודה".

השטח הידוע כ"בנין המשטרה" ושיבת "עץ חיים".

1.3.2 גוש 30074 לא מוסדר

חלקה 63 וחלקה 69 בנסח רישום ספר 1015 דף 8471 ובספר ירושלים מס' 80 דף 65, ובספר

1015 דף 4863 ובספר ירושלים מס' 80 דף 66.

1.3.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220225 לבין 220375

רוחב: בין 632425 לבין 632550

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים.

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

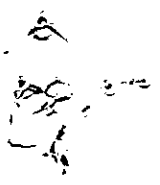
א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:500 הכוללת תכנית קומת קרקע,

תכנית גגות, חתכים וחזיתות. התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה ומספר

קומות, קווי בנין שהינם מחייבים.

ב. נספח תנועה (נספח מס' 2) מנחה בלבד בקנ"מ 1:500 הכולל הסדרי התנועה

והגישה לפרויקט מרחוב כ"ח.



ג. יחס בין מסמכי התוכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספח. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התוכנית:

- 3.1 מהות התכנית: התאמת יעוד המגרש לתפקודים אופייניים למרכז העיר – מגורים, מסחר ומשרדים. פינוי פונקציה שאינה מתאימה למע"ר – תלמוד תורה. שימור בנין ישיבת עץ חיים במקומו, שיחזור החנויות לאורך רחוב יפו. שילוב הולכי רגל במרקם הסביבתי המתוכנן.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד. שינוי יעוד משטח פתוח פרטי לאזור מסחרי מיוחד. שינוי יעוד מדרך קיימת לאזור מסחרי מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בניינים חדשים, שילוב בנין קיים בבנין החדש ותיעודו, קביעת בניינים לשימור, קביעת מבנים חדשים בשילוב שיחזור חזית לשימור. הכל בהתאם לנספח מס' 1.
- 3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 37,300 מ"ר, מהם 23,286 מ"ר שטחים עיקריים ו- 14,014 מ"ר שטחי שירות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 הגדלת מספר הקומות המירביות ל- 15 קומות מעל הקרקע, קומות תת-קרקעיות על פי הנדרש לחניון עפ"י תקן חניה.
- 3.7 קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור ושטח דרך לביטול.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה/עצים לעקירה/לשימור.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית זו במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תוכנית זו.

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומספר קומות מוצעים (מ"ר)											שטח מגרש בדונם	יעוד מגרש	
סה"כ		מספר קומות		שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים			בנין			
				מוצע		קיים	מוצע		קיים				
מוצע	קיים	מוצע	קיים	חניה	שירות		שיחזור חנויות יפו	חדש					
	625	---	2		---	---			625	1	שטחים קומות מעל מפלס 0.00	0.750	מסחר מיוחד
	---	---	---	---	---	---	---	---	---		שטחים קומות מתחת למפלס 0.00		
	625		2						625		סה"כ		
	935		2						935	2	שטחים קומות מעל מפלס 0.00	6.863	מסחר מיוחד
	780		1						780	3	שטחים קומות מתחת למפלס 0.00		
615		1					615		---	3			
19,285		15			4,180			15,105	---	4			
15,060		4		8,214	1,620			5,226			שטחים קומות מתחת למפלס 0.00		
				8,214	5,800			20,331		סה"כ בנין 4			
34,960	2,340			14,014			20,946	2,340			סה"כ כללי:		
37,300													

- הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.
- השטחים חושבו בהנחה שיוקמו בבניינים מרחבים מוגנים קומתיים. היה ויוקמו מרחבים מוגנים דירתיים, אזי יתווסף לטבלות השטחים השטח המינימלי הדרוש על פי דין להקמת הממ"דים.
 - שטח החניה פורט על-פי החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מיום 21.12.06



5.2 השטח הצבוע בתשריט בפסים באלכסון אפור לבן הוא אזור מסחרי מיוחד ויחולו בו ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

- א. ישוחררו מבני החנויות שלאורך רחוב יפו, המסומנים בתשריט בספרה 3 בהתאם לנספח הבינוי, תוך שילוב קיר החזית המקורי לכיוון רחוב יפו המסומן בתשריט בקו עבה אדום-צהוב לסירוגין.
בנין המשטרה המסומן בתשריט בעיגול אדום וקו קונטור מלא בצבע אדום ובספרה 1, הינו בנין לשימור במיקומו הנוכחי.
בנין ישיבת עץ חיים, המסומן בתשריט בעיגול בצבע אדום וקו קונטור מלא בצבע אדום ובספרה 2 הינו בנין לשימור במיקומו הנוכחי.
בנין גן הילדים המסומן בתשריט בקו מקווקו אדום הינו לשימור חלקי. הבנין יתועד וישולב בבניה החדשה, תוך שמירה על ה"ליוואן" – החלל המרכזי של הבנין. הבנין יכול שישמש גם כמבואה של הבנין החדש שמעליו. תאושר חדירת גרעין הבנין החדש לחלקים הצדדיים בבנין זה. החזיתות הצפונית והמערבית של בנין גן הילדים תשומרנה במלואן. יבוצע שימור חלקי הבנין האחרים במקומם ככל הניתן בהתבסס על תיק התייעוד ולפי החלטת ועדת השימור לעת מתן היתר בניה, כמפורט בסעיף 5.3 ד' להלן.
- ב. תותר הקמת מבנה חדש באזור המסומן בספרה 4 בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, לבניה על קרקעית ובקו נקודותיים בטוש אדום, לבנייה תת קרקעית.
- ג. מספר הקומות המירבי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לטבלה שבסעיף 5.1 דלעיל.
- ד. השימושים המותרים יהיו כדלהלן:
בבניינים המסומנים בתשריט בספרות 1, 3, 3א' יהיה השימוש מסחר.
בבנין המסומן בתשריט בספרה 2 בקומת הקרקע מסחר, ומסחר ומשרדים בקומות העליונות.
בבנין המסומן בתשריט בספרה 4 בקומת הקרקע מסחר ולובי מגורים, 3 קומות תת-קרקעיות מסחר, 14 קומות שמעל קומת הקרקע המוגבהת מגורים או משרדים וחניה תת-קרקעית בקומות המרתף.
- ה. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבנייה וממגבלת קווי הבניין.
- ו. השטחים המסומנים בקוים אלכסוניים בירוק הינם שטחים פתוחים לשמים

עם זיקת מעבר לציבור. השטחים המסומנים בקוים מצטלבים בירוק הינם שטחים עם זיקת מעבר לציבור בקומת הקרקע בתחום בניינים, המעבר בשטחים אלו יוגבל לשעות הפעילות המסחרית בתחומם, ותרשם על כך הערת אזהרה.

ז. הוראות בינוי:

1. בבנין מס' 4 יחייבו ההוראות שלהלן לגבי פרטי הבנין:
 - (1) הבניה תהיה מאבן בגוון אדמדם בעיבוד תלטיש.
 - (2) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
 - (3) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
 - (4) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים.
 - (5) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ, ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
3. יותר לרתום כבלי חשמל לצורך הרכבת הקלה בתיאום עם מינהלת הסעת המונים.
4. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת-קרקעיות מעבר למפורט בנספח הבינוי כדי לעמוד בתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה. שטחי החניה של מרתפי החניה יהיו בכפוף לשטחים המפורטים בטבלה סעיף 5.1 לעיל.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו ותיאום החזיתות המסחריות תוך שימת דגש על התאמת החזית לשוק הסוחרים.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל שטח התכנית, בקנה מידה 1:100 ו/או 1:250 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, מעברים עם זיקות הנאה לציבור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע

פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון למיקום מתקני אשפה, יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ושילובן, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, מיקום וצורת מסתורי כביסה, מעלית ופרטי בניה, וכן תכנית החניה הנדרשת כולל תכנית שיוך חניה.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות כרוכות 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.
4. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח הוא חתימת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין מגיש התכנית/בעל הקרקע.
5. תיאום עם מפקדת פיקוד העורף מחוז ירושלים, בנושא המיגון במיתחם התכנית.
6. תיאום עם חברת החשמל בנושא תחנת שנאים. גודלם ומיקומם הסופי ייקבעו לעת מתן היתר בניה.
7. תיאום עם המחלקות השונות באגף מהנדס העיר ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בנייה הינו רישום הערת אזהרה לשטחים עם זיקת ההנאה לציבור הנזכרים בסעיף 5.2 ו' לעיל בספרי המקרקעין על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. בעלי הנכס יבצעו האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם בהתאם להוראות מהנדס העיר.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מינהלת הסעת המונים לעת ביצוע הסדרי תנועה סופיים.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה והגשת תצ"ר כאמור בסעיף 9 להלן.
11. תנאי למתן היתר בניה, פירוק וביצוע השימור הינו ליווי על-ידי אדריכל שימור.

א. הבניין שמסומן בתשריט בעיגול אדום, והיקפו מסומן בקו מלא בצבע אדום, והמסומן בספרה 1, והידוע כ"בניין המשטרה", הינו בניין לשימור מלא, במקום בו הוא עומד. לא תותר כל תוספת חדשה לבנין.

ב. הבנין שמסומן בעיגול אדום, והיקפו מסומן בקו מלא בצבע אדום, והמסומן בספרה 2, והידוע כ"ישיבת עץ חיים", הינו בנין לשימור מלא במקום בו הוא עומד. לא תותר כל תוספת חדשה לבניין למעט תוספת רצפה בתחום מעטפת הבנין לניצול הגובה הפנימי של המבנה. במרכז בניין זה בקומת הקרקע יתוכן מעבר עם זיקת הנאה לציבור מרחוב יפו למתחם כמסומן בתשריט בקווים מצטלבים בצבע ירוק.

ג. לא יותרו שינויים בצורתם החיצונית של הבניינים לשימור, ולא תותר פגיעה באופיים

האדריכלי, לרבות סוג האבן, הסיתות, הכיחול, הפתחים, השערים והסורגים.

ד. הבנין הידוע כ"תלמוד תורה" וגן הילדים והמסומן בתשריט בקו מקווקו אדום, הינו בנין לשימור חלקי, לתיעוד מלא ושילוב בבניה החדשה ככל שתחליט הועדה לשימור לעת מתן היתר בניה. חזיתות הבנין הצפונית והמערבית ישומרו. גג הרעפים של הבנין יפורק. לעת מתן היתר בניה יוחלט על-פי תיק התיעוד באם לפרק את הקומה השניה בבנין. תותר חדירת גרעין המגדל – בנין מס' 4 שמעל, לאגף הצדדי של הבנין ללא פגיעה ב"ליוואן" ובחזיתות הצפונית והמערבית.

ה. בבנינים המסומנים בתשריט בספרה 3 תשוחרז החזית המקורית הפונה לרחוב יפו.

במרכזם יתוכן מעבר עם זיקת הנאה לציבור מרחוב יפו למתחם כמסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק.

ו. תנאי למתן טופס 4 לבניין החדש הראשון בשטח התכנית הוא שיפוץ המבנים לשימור.

ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניינים לשימור, יוסרו תוספות בניה אשר אינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת-קרקעית.

שלבי ביצוע:

5.4

ביצוע התיעוד והשיקום של הבניינים לשימור יבוצע בד בבד עם הבניה החדשה.



חניה:

- החניה תהיה תת-קרקעית, הכל כמצויין בנספח מס' 1 ובנספח מס' 2.
- א. מספר מקומות החניה יקבע על-פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ראה סעיף 5.2 ז' 4 לעיל.
- ב. לא יינתן היתר בניה, אלא אם יובטח פתרון חניה, כולל הסדרי תנועה וגישה לחניון מרחוב כ"ח, להנחת דעת המפקח על התעבורה ומהנדס העיר.

7. בניין, גדר, מדרגות להריסה

המדרגות, הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועד/ים להריסה וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו או על-ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. עצים לעקירה / שימור

תוכן תכנית למיפוי העצים הקיימים בשטח ע"י מגישי הבקשה להיתר ובה יסומנו העצים המיועדים לעקירה והעצים המוגדרים לשימור. התכנית תוגש לאישור המחלקה לשיפור פני העיר. תנאי למתן היתר לבקשה יהיה בדיקת אפשרות להעתקת העץ בתאום עם מחלקת שפ"ע ובאישורה במידה וניתן להעתיק העץ תבוצע העתקה.

9. איחוד וחלוקה ותכנית לצרכי רישום

- א) תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה והגשת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית האיחוד והחלוקה, לאישור הועדה המקומית.
- ב) שטח מגרש חדש מס' 3 יחולק במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ל-2 מגרשים.
- ג) לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

10. הפקעה

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. ומקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, יוקצו לעירייה עפ"י הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

11. עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

12. תוקף התוכנית

תקפה של תוכנית זו למשך 5 שנים מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

פרטי בעלי הקרקע:

שם	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
מוסדות "עץ חיים" ע"י עו"ד כץ אברהם	007177439	רח' החומה השלישית 4 ירושלים	02-6274775
מינהל מקרקעי ישראל	-	רחוב יפו 216 ירושלים	02-5318888

מגיש התכנית:

שם	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל	חתימה
מוסדות "עץ חיים" ע"י עו"ד כץ אברהם	007177439	רח' החומה השלישית 4 ירושלים	02-6274775	-	כץ אברהם, עו"ד רח' החומה השלישית 5 י"ם טל/פקס: 02-6274762 מ.ר. 9191

המתכנן:

שם	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	מס. רשיון	דוא"ל	חתימה
זאב שיינברג, אדריכל	765880	שמאי 5 ירושלים	02-6245220	9958	Schoenberg@bezeqint.net	

28-04-2008

תאריך:

