

בגד כולו



TAK 444.3  
J:nana/taknon/tak 444.3  
תאריך 01/03/2009

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות  
של תוכנית מפורטת  
תכנית מספר 5906

שינוי לתכנית עמ'9/  
(תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 5906 שינוי מספר 6/98 לתכנית מספר עמ'9/  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט) שהינו מסמך  
מחייב. וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1)  
שהינו נספח מנחה למעט לנושא גובה, קווי בניין מס' קומות אשר לגביהן הוא  
מחייב.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

**4. שטח התכנית:**

שטח התכנית במ"ר: 2656 מ"ר.

תאריך 29/05/2008

**5. מקום התכנית:**

שם הישוב: ירושלים. מקום: הר ציון  
 רחוב: חטיבת ירושלים השטח הידוע כמסעדת "שולחן דוד" וסביבתו, שטח  
 בתחום גן לאומי מוכרז סובב העיר העתיקה.  
 גוש: 30032 חלקות מס': 26, 27, 28 בשלמותן.

שטח בין קואורדינטות:

אורך בין 221/750 לבין 221/875

רחב בין 630/825 לבין 630/925

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:**

- א. להתיר בשטח התכנית את השימושים למסעדה, אולם אירועים ולשימושים נלווים להם.
  - ב. קביעת בינוי לתוספת אגף בן קומה אחת מעל קומת מרתף (מפלסים  $\pm 0.00$ ,  $- 4.20$ ) לשם הרחבת מבנה המסעדה ואולם האירועים הקיימים בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.
  - ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
  - ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 1 וקביעתם, ל - 790 מ"ר, מתוכם 769.48 מ"ר שטחים עיקריים.
  - ה. קביעת מספר הקומות המירבי לבניה המוצעת וגובה בניה מירבי.
- 
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
  - ח. קביעת הוראות בגין שטחים עם זיקת הנאה לציבור פיתוחם ותחזוקתם, לרבות פיתוח שטח גג כמרפסת תצפית לשימוש הציבור.

תאריך 29/05/2008

ט. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור.

י. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.

#### 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 מספר עמ/9 ובתכנית מס' עמ/6 וההוראות שבתכנית מספר 5906 ז.

#### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (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 למבנה ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא אזור למבני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית עמ/9, ובנוסף יותרו השימושים והבינוי הנוספים כמפורט להלן:  
א. במקום יותר שימוש של מסעדה ואולם ארועים.

ב. תותר בניית אגף חדש בחצר הבנין במפלס 4.50 – ובמפלס  $\pm 0.00$  לשם הרחבת המסעדה ואולם הארועים הקיימים בו, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
ג. השימושים המותרים בשטח הינם: מסעדה, אולם אירועים ושימושים נלווים להם: מטבח, משרדים בלבד.

ד. שטחי הבניה המירביים הם 790.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
604.73	10.25	10.25	-	594.48	175	419.48	שטחים מעל למפלס ±0.00
185.25	10.25	10.25	-	175	175	-	שטחים מתחת למפלס ±0.00
790.00	20.50	20.50	-	769.48	350	419.48	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ה. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא קומה אחת מעל ל-0.00 ± וקומה אחת מתחת ל-0.00 ± כמצוין בנספח מס' 1.

ו. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ז. נספח הבינוי ( נספח מס' 1 ) הינו מחייב לנושאי קווי בניין מרביים, מס' קומות מרבי, גובה הבניה המרבי ופיתוח עקרוני של שטחים עם זיקת הנאה לציבור.

ח. קווי הבנין המירביים, גובה הבניה המירבי (לרבות גובה מעקות הגג)

ומספר הקומות ביחס למפלס ±0.00, כפי שנקבע בתכנית הינם

מחייבים וכל הגדלה של גובה הבניה ומספר הקומות או כל צמצום של

קווי הבנין יחשבו כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה

(סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

ט. תותר חצר אנגלית לאורך קירות חיצוניים עד למרחק של חצי מטר

מגבול התכנית לכל היותר ובלבד שהשימוש בשטחים המבונים

שבצמוד לה לא יהיה למטבח או לאחסנה.

י. גובה קומת המרתף המוצעת עבור שימוש של אולם אירועים לא יפחת מ- 4 מ'.

יא. שטחי הבניה, קווי הבניין ומספר הקומות שנקבעו בתכנית זו ביחס למפלס ה-  $\pm 0.00$  הינם בגדר מיגבלות רף עליון מחייבות בלבד ואינם מוקנים בהכרח מכח התכנית, אלא יקבעו בשלב היתר הבניה בכפוף לממצאי החפירה של רשות העתיקות.

יב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הפתחים של התוספת המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

יג. הבניה תהא בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

יד. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"ב – 1980.

טו. לא תותר התקנת מתקנים טכניים מחוץ למבנה ועל קירותיו החיצוניים. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרון למתקנים כאמור בתחום המבנה.

#### טז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם מהנדס העיר ורכזת הועדה לשימור בעירית ירושלים בנושא עיצוב החזיתות, פרטי הבניה והחיבור של הבניה החדשה לבניה הקיימת, פרטי הבניה של מרפסת הגג, לרבות ריצופה באבן והקמת מעקה גג בהתאם לפרט שיקבע ע"י רכזת ועדת השימור, סוג האבן ופרטי הפתחים, ריצוף ועיצוב הגדרות ועוד.
2. אישור ועדת השימור לתכנית המוצעת, תוך התייחסות להשתלבות הבינוי המוצע עם המבנה הקיים בשטח.
3. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
4. הצגת פתרון למיקום המתקנים הטכניים בתחום המבנה, כאמור בסעיף 9 (יד') לעיל.

תאריך 29/05/2008

5. הגשת תכנית מפורטת לפיתוח שטח מגרש חדש מס' 1, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו שתראה בין היתר את פיתוח השטח המסומן כשטח עם זיקת הנאה לציבור, תוך מתן פתרון בפיתוח לאופן הפרדת השטח עם זיקת הנאה לציבור, גידורו, והבטחת מעבר חופשי בו ופיתוח שטח הגג החדש כמרפסת תצפית לשימוש הציבור.
6. תאום עם אגף התברואה בדבר פינוי האשפה מהמקום.
7. הגשת תכנון מפורט להטיית קוי ביוב וניקוז קיימים בשטח תוספות הבניה המוצעות, אל מעבר לשטח הבניה, והגשת תכנון אינסטלציה סניטרית, ערוך בהתאם לדרישות התקן הישראלי למסעדות וחיבורה למערכת הביוב העירונית, לאישור מחלקת הביוב. ביצוע בפועל של ההטייה ושל התכנון הסניטרי כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח מחלקת הביוב. לא תותר השארת קוי ביוב וניקוז ו/או תאי בקורת קבורים מתחת למבנים. מגיש התכנית יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
8. אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.
9. תיאום עם מחלקת תושי"ה, לרבות תאום בדבר שעות הפעילות המותרת במקום.
- 
10. אישור רשויות התימור המוסמכות.
11. תאום עם שרותי הכבאות. דרישות לבטיחות בפני שריפות תינתנה בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה וכן במסגרת רישוי עסקים.

תאריך 29/05/2008

12. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם:  
 א. תיקון נזקים שיגרמו ברחבת הכניסה למסעדה ובסביבתה (גינון, אספלט, קירות גדרות וכיו"ב).  
 13. תאום עם מחלקת הגננות בדבר פיתוח השטח.  
 14. הגשת המסמכים המפורטים להלן לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם:  
 א. חוות דעת סביבתית אשר תכלול הבטים של השפעות רעש, איכות אויר, מערכות מכניות וחזות.  
 ב. תכנית המציגה פתרון החניה לבאי האולם והמסעדה.  
 ג. תכנון מפורט של מערכת אוורור אשר יאפשר אטימת חלונות ופתחים למניעת השפעות רעש על הסביבה הקרובה.  
 15. תאום עם רשות העתיקות – ראה סעיף עתיקות להלן 19.  
 16. תאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לגבי אתר מוסכם לפינוי עודפי העפר משטח התכנית.  
 17. הגשת מפרט הכלים המכניים שיוותרו לשימוש בעת ביצוע עבודות ההריסה/החפירה/הבניה בשטח התכנית – לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.  
 18. תאום מעם מהנדס העיר או מי מטעמו לנושא שיקום שטח התכנית וסביבתה לאחר גמר העבודות.

תאריך 29/05/2008

#### **10. שטח עם זיקת הנאה לציבור :**

השטחים המסומנים בתשריט בקווים ירוקים אלכסוניים על הקרקע , הינם שטחים עם זיקת הנאה לציבור, ותותר אליהם גישה חופשית לקהל מהשביל הציבורי העליון (מגרש מס' 4 ) שבתחום התכנית , לרבות אל שטח גג המבנה החדש, שיפותח כמרפסת תצפית , ולא יותר בו כל שימוש אחר . פיתוח השטחים עם זיקת הנאה לציבור ותחזוקתם , לרבות שטח הגג , יהיו על ידי ועל חשבון בעלי הזכויות / מגישי הבקשה להיתר הבניה בנוסף על האמור בסעיף 9 יד' (4) שלעיל.

#### **11. שטח ציבורי פתוח:**

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים ציבוריים פתוחים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית עמ'9/ לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

#### **12. בנין, גדר, סככה להריסה :**

הבניינים, הגדרות, המדרגות והסככות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לאישור תכנית זו.

#### **13. עצים לשימור:**

העץ המסומן בתשריט בצבע אדום ההוא עץ קיים לשימור, לא תותר עקירתו ו/או פגיעה בו.



תאריך 29/05/2008

14. חניה :

החניה עבור השימושים המוצעים בתכנית תהיה במסגרת החניות הציבוריות הסמוכות ולא תידרש חניה בתחומי המגרש כתנאי למתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו.

15. עתיקות:

- א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות – העיר העתיקה וסביבותיה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם ב.פ. 1390 מיום ה' (31.8.67)
- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה. בהגשת הבקשה לאישור להיתר בנייה יש לצרף תכניות קונסטרוקציה וביצוע בהתאם למוזכר במכתב בסימוכין.
- ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירת הצלה ארכיאולוגית לפני ביצוע העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות. יתכן גילוי עתיקות בעלת חשיבות שיחייבו שינוי בתכנון.
- אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

16. חלוקה חדשה :

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

תאריך 29/05/2008

**17. ביצוע התכנית:**

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

**18. אנטנות טלוויזיה ורדיו**

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

**19. תחנת שנאים :**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. בתנאי למן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.  
שנאי ימוקם במבנה נפרד אך בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**20. היטל השבחה**

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

תאריך 29/05/2008

## 21. תשתית

מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין 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 הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין מגישי התכנית 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 התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

תאריך 01/03/2009

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשות התכנון המוסמכת.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל עינין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בינו, ואין חזימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

15-06-2009

למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**ענת ישראלי, ס/מתכננת המהזו, ממ"י - מחוז ירושלים**

**חתימות :**

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216 שערי העיר ת.ד. 36259

ירושלים 91361

חתימת בעלי הקרקע (חוכרים):

חברת מעלה הר ציון בע"מ

ת.ד. 33468

תל אביב 61333

חתימת מגישי התכנית:

חברת מעלה הר ציון בע"מ

ת.ד. 33468

תל אביב 61333

חתימת המתכנן :

אלי רכס - אדריכלים ומתכנני ערים

האומן 9 ירושלים

טלפון 02 - 6790144

אלי רכס, אדריכל

מס' ת.ד. 005762216

מס' רשיון 21848

**אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ**  
 ח.פ. 513631002

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 5106  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 5106 ביום 18.8.09  
 מינהל תכנון