

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12900

שם תוכנית: תוספת לבניין לשימור ברח' יפו 34, מרכז העיר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12900</u> הוגדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>10</u> ביום <u>05.10.10</u> מינהל תכנון יו"ר הוועדה <u>ה. סל</u></p>	
---	--

--	--

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

הבנין נבנה בשנות ה-30 ברח' יפו, שהיה עמוד השדרה של התפתחות העיר (פינת הלני המלכה). כחלק מתכנית פיתוח מרכז ירושלים, התכנית ביפו 34 מציעה תוספת של 3 קומות מלאות ו21 בנסיגה. הבנין יהיה בן 8 קומות בסה"כ. חזיתות הבנין מיועדות לשימור, ובתוספת הבניה יושם דגש על השילוב בין הקיים לחדש.

הבנין בבעלות פרטית אחת, מלבד קומת המסחר. זכויות הבניה שייכות ליזם ולמגיש הבקשה.

רקע תכנוני לתכנית:

התכנית המאושרת כיום היא תכנית מס' 4329 של מגרש הרוסים. ע"פ תכנית זו, חזיתות הבנין מיועדות לשימור, ומותר לבנות תוספת של 3 קומות, כל אחת בנסיגה מזו שתחתיה. התכנית המאושרת מייעדת את הבנין למלונאות, משרדים ומסחר, בעוד החדשה תאפשר גם שימוש למגורים ב-עד 45% משטח תוספת הבנייה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

קיימות סככות של המשטרה במגרש השכן אשר "פלשו" לגבול התכנית, והן ייועדו להריסה. מגיש התכנית הינו בעל הקרקע ובעל זכויות הבניה הנוספות.

חניה לפרויקט מתוכננת במתקן חניה בחצר האחורית. כמות החניה מספקת את השימושים השונים בבנין כפי שייקבע לעת מתן היתר הבניה.

סה"כ שטחי הבנין המבוקש: 5676.7 מ"ר. מתוכם 4627.9 מ"ר עיקריים, 1048.8 מ"ר שטחי שירות (כולל המרפסות). התוספת המבוקשת למצב הקיים היא 3631 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת לבניין לשימור ברח' יפו 34, מרכז העיר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

12900

מספר התוכנית

1.330 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

14.06.10

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

632075

קואורדינטה X

221025

קואורדינטה Y

פינת הרחובות יפו והלני המלכה

1.5.2 תיאור מקום

עריית ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

• חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

מרכז העיר

שכונה

יפו

רחוב

34

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30051	• מוסדר	• חלק מהגוש	13	לא רלוונטי

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
4329	מגרש ז'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4329	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 4329 ממשיכות לחול.	5177	05.05.2003
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 א, ב, הוראות תכנית 5166 ב/תחולנה על תכנית זו.	6052	21.01.2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22.03.1996
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	687	16.07.1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רוזנפלד ארנס	16.06.10		13		• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	רוזנפלד ארנס	15.06.10	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רוזנפלד ארנס	15.06.10	2		1:500, 1:100	• מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים, קווי בנין, גובה בנין אשר לגביהם הוא מחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית וזום בפועל

גוש / חלקה (נ)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30051/13	baradltd@zahav.net.il	02-6222344		02-6222248	יפו 34, ירושלים	52009363	ברעד נכסים והשקעות בע"מ	004532610	יעקב בראשי			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
baradltd@zahav.net.il	02-6222344		02-6222248	יפו 34, ירושלים	52009363	ברעד נכסים והשקעות בע"מ	004532610	יעקב בראשי		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@rosenfeldarens.com	02-5631533		02-5666649	דידס 5, ירושלים		רוזנפלד אדנס אדריכלים בע"מ	5140844	מנדי רוזנפלד	אדריכל	
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים		מימד	2408938	ראובן אלסטר	מודד מוסמך	מודד

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
לא רלוונטי	

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**

שימור הבניין הקיים ותוספת של 3 קומות למצב המאושר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע ממלונאות, משרדים ומסחר, למגורים ו/או מלונאות ו/או תעסוקה, ו/או מסחר.
- ב. קביעת בינוי לשימושים של מסחר, תעסוקה או מלונאות ב-3 קומות ראשונות.
- ג. קביעת בינוי למגורים עד 45% מסך השטחים בקומות ד-ח.
- ד. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
- ה. הגדלת מסי הקומות מ-3 קומות קיימות ל-8 קומות, כאשר 2 הקומות העליונות בנסיגה.
- ו. קביעת שטחי בנייה בהיקף של 5676.7 מ"ר, מתוכם 4627.9 מ"ר עיקריים, 1048.8 מ"ר שטחי שירות.
- ז. קביעת הוראות בגין פיתוח החצר האחורית של הבניין לגינון ותנייה.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנים וסככות להריסה בתחום המגרש.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 1.330 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עד 45% מהשטח		1200.6	+1200.6	0	מ"ר	מגורים
		12+	12		יחיד	
		673.2	0	673.2	מ"ר	מסחר
		2754.1	+152.1	2602		תעסוקה ו/או מלונאות
		4627.9				

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
מבנה לשימור	חזית מסחרית	הריסה	1	מגורים ו/או תעסוקה ו/או מלונאות, חזית מסחרית
1	1	1		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ו/או תעסוקה ו/או מלונאות	4.1
שימושים	4.1.1
א. חזית מסחרית בקומת הקרקע	
ב. משרדים	
ג. מלונאות	
ד. בקומות א' עד ג' השימושים יהיו עבור מסחר ו/או משרדים ו/או מלונאות. לא יתאפשרו מגורים בקומות אילו. החל מקומה ד' יתאפשרו מגורים עד 45% מסך השטחים של קומות ד' עד ח'	
הוראות	4.1.2
א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה התשי"ל 1970.	
ב. תנאים להיתר בניה	
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.	
ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקניימ 1:100, לאישור	

<p>מהנדס הועדה 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 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 ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. חזית חמישית ודגש על שמירת פתחים ופרטי בנין משמעותיים בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ה. תיאום החזיתות ותומרי הגמר בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ו. הגשת נספח פיתוח הכולל סימון עצים לנטיעה.</p> <p>ז. תיאום פתרון החניה עם מח' תושי"ה.</p> <p>ח. הסדרת חזיתות הבנין כולל הסרת מתקנים טכניים והטמנתם במבנה וניקוי החזיתות כתנאי לטופס 4. ראה הנחיות גם בנספח הבינוי.</p>		
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת- אסורה.</p>	עיצוב אדריכלי	ג.
<p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	רשות העתיקות	ד.
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	תפירה	ה.
<p>א. ניתן להתקין מכפיל/ מעליות חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>ב. במידה ויקבע שימוש למגורים, תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לחניה על פי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, לאישור מח' התנועה.</p> <p>ג. במידה ויקבע שימוש למלון, יש לתת פתרון להורדה והעלאת נוסעים בתוך המגרש. יתרת מקומות החניה לאוטובוסים הנדרשים על פי התקן תסופק בחניון אוטובוסים במתחם ממילא או במתחם אחר. תנאי להיתר בניה הוא חתימת הסכם משפטי בין בעלי הזכויות בשטח התכנית לבין בעלי הזכויות בשטח חניון האוטובוסים.</p> <p>ד. כמות החניה בנספח הבינוי הנה מנחה בלבד ומס' המקומות יקבע לפי התקן הנדרש לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>ה. תישמר זכות המעבר לרכב משטרתי ע"פ תכנית 4329</p> <p>ו. יותר קירוי קל מעל מכפיל/מעליות החנייה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	חניה	ו.
<p>המבנים המסומנים בצהוב להריסה בתשריט ובנספח הבינוי, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	להריסה	ז.

<p>ח. שימור ושיפוץ</p>	<p>א. שתי החזיתות הראשיות לכיוון רח' יפו והלני המלכה, ישומרו, יתוקנו וינוקו ע"פ המסומן בנספח הבינוי. מתקני מיזוג אוויר ומתקנים טכניים אחרים יוסרו מחזיתות אלו.</p> <p>ב. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ג. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ד. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p>
<p>ט. קווי הבניין</p>	<p>א. קו הבנין המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בקו נקודה בצבע אדום הינו קו הבנין.</p> <p>ב. קוי הבנין המסומנים ב-2 קווים ונקודה בתשריט הם קוי בנין תת קרקעיים עבור מרתף קיים ועבור חניה.</p> <p>ג. קו הבנין המסומן בקו נקודותיים בתשריט ובנספח הבינוי הינו קו בנין עילי עבור:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שמירת מרחק של 4 מ' מבנין המשטרה בקומות ד'-ו'. • שמירת מרחק של 9 מ' מבנין המשטרה בקומות ז' ו-ח'. <p>למעט אזור חדר המדרגות והמעלית כמסומן בנספח הבינוי.</p> <ul style="list-style-type: none"> • שמירת מרחק של 3 מ' מרחוב הלני המלכה ורחוב יפו בקומות ז' ו-ח'. <p>הכל על פי נספח הבינוי.</p>
<p>י. קולטי שמש על הגג</p>	<p>א. קולטי השמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<p>יא. היטל השבחה</p>	<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>
<p>יב. מרפסות</p>	<p>באגף האחורי של הבניין תיבנה מרפסות בתחום קווי הבניין, על פי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>גגות המבנה החדש ישמשו מרפסות גג.</p>
<p>יג. בינוי ופיתוח</p>	<p>תוספת 3 הקומות תיבנה על פי ציביונו של הבניין הקיים ותשמור על האופי הארכיטקטוני שלו, הבא לידי ביטוי באלמנטים אופקיים. שתי הקומות העליונות שבנסיגה תבנה מחומרים קלים. המרפסות האחוריות תבנה מחומרי בנייה קלים כמו אלומיניום ו/או פלדה ו/או עץ ו/או זכוכית. הבנייה בחומרים קלים לא תעלה על 30% מהמבנה בהתאם להנחיות תכנית המתאר.</p>
<p>יד. מגורים</p>	<p>ניתן יהיה לחלק את השטחים המיועדים למגורים לבין 8 ל-20 יח"ד, והדבר לא ייחשב כסטייה ניכרת, כל עוד השטח הכולל למגורים לא ישתנה.</p>
<p>טו. עצים לשימור</p>	<p>העץ המסומן בתשריט בצבע אדום הוא עץ לשימור, אסורה עקירתו או פגיעה בו.</p>
<p>טז. החדרת מי נגר בשטח המגרש על פי תמ"א 34</p>	<p>התכנית תותיר שטח בהיקף 20% משטח המגרש שיהיה חדיר למי נגר. השטח החדיר אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומרים חדירים כגון חצץ או חלוקים.</p>
<p>יז. רכבת קלה</p>	<p>יותר ריתום חשמולת רכבת קלה לחזית המבנה בתיאום עם מהנדס העיר.</p>

6. הוראות נוספות**6.1 סטייה ניכרת**

<p>א. גובה הבנין המירבי ייקבע לגובה של +816.10 מ' ע"פ נספח הבינוי. לא תותר חריגה מגובה זה עבור מתקנים, חדרי מכוונות וחדרי מדרגות. כל תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>	א.
<p>ב. שטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. כל תוספת שטחי בנייה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>	ב.
<p>ג. כל שינוי בקווי בנין בתחום התוכנית יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p>	ג.
<p>ד. כל שינוי בהוראות להריסה יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p>	ד.
<p>ה. כל תוספת קומות בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p>	ה.

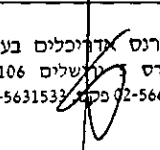
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ברעד נכסים והשקעות בע"מ יפו 34 ת.ד. 61418 ירושלים 91060	004532610	יעקב בראשי	מגיש התוכנית
		ברעד נכסים והשקעות בע"מ יפו 34 ת.ד. 61418 ירושלים 91060	004532610	יעקב בראשי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		ברעד נכסים והשקעות בע"מ יפו 34 ת.ד. 61418 ירושלים 91060	004532610	יעקב בראשי	בעלי עניין בקרקע
		רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ וינהיים דיסט ירושלים 98106 טלפון 02-5666649 פקס 02-5631533	5140844	מנדי רוזנפלד	עורך התכנית