

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8681 א'

שם תוכנית: שימור, שיחזור, תוספת בינוי וזכויות בניה בוילה  
שוקן, סמולנסקין 7, טלביה.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>          הוועדה המחוזית לתליטה ביום:  <u>20.4.14</u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר         </p> <p> <u>בזית זילבר</u>          יו"ר הוועדה המחוזית       </p>	<p>תאריך</p>

--	--

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

התכנית באה לשמר ולהסב את מבנה וילה שוקן ההסטורי ואת שיחזור הגן המקורי הצמוד אליו מכיוון רחוב סמולנסקין ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור. וילה שוקן נבנתה בשנים 1934-1936 ע"י האדריכל אריך מנדלסון כמעונם הפרטי של זלמן שוקן ומשפחתו.

שטחו של המבנה המקורי 1061 מ"ר, ייעודו המקורי – מגורים והוא נבנה על מגרש בשטח של 5754 מ"ר.

תוספות לבניין בשטח כולל של כ-1112 מ"ר ניבנו במשך השנים ויעודו שונה למבנים ומוסדות ציבור- האקדמיה למוסיקה ושטחו נאמד על - 2,177 מ"ר. זכויות הבניה שאושרו בתב"ע 879 הן 2,647 מ"ר.

התכנית כוללת:

- הריסת כל תוספות הבניה הלא מקוריות, בין אם נבנו בהיתר בניה ובין אם לא, ושימור של המבנה המקורי אשר תוכנן על ידי אדריכל אריך מנדלסון.  
- חפירת מרתף חניה תת קרקעי בחזית המגרש תחת הגינה הקדמית המשוחזרת.  
- ניצול זכויות הבניה הקיימות והוספת זכויות בניה על ידי בניית אגף נוסף בפניה הדרום מזרחית של המבנה המקורי בגובה שש קומות ממפלס רחוב סמולנסקין והרחבת קומת המרתף הקיימת מתחת למבנה הקיים, לצרכי מגורים.  
חלוקת שימושים בשטח הפרויקט יהיו בהתאם לנספח בינוי מס' 2, שהוצג בפני הועדה- ראה כמפורט להלן:

1.1. הוילה המקורית של בית שוקן (למעט לובי המגורים במפלס קומת כניסה)

תהיה לשימוש ציבורי ותופקע ללא תמורה ותרשם על שם עיריית ירושלים ותשמש למוזיאון או ספרייה או מרכז תרבות אזורי.

1.2. החצר הקדמית המובילה לכניסה הראשית לוילה תהיה שצ"פ. לפיכך, אף

החצר תופקע ללא תמורה ותרשם על שם עיריית ירושלים. החניון התת קרקעי

שישרת את דיירי המתחם, יוכל להשתרע אף מתחת לשטח המיועד לשצ"פ. להבטחת זכות החניה התת קרקעית תרשם זכות חכירה לחניה תת קרקעית מתחת לשצ"פ עבור הבעלים הרשום.

1.3. החלק הקדמי הצפון מזרחי של הוילה (אגף השירות) ייועד למסחר.

- בקומת המרתף של המבנה המקורי המשוחזר ובאגף המגורים החדש ניתן יהיה לבנות בית מגורים שבו יהיו לא פחות מ-10 יחידות דיור.

- שינוי מפלסי הגינה האחורית לשימוש הדירות.

**רקע תכנוני לתכנית:**

הוילה נבנתה במקור על מגרש המורכב מ-6 חלקות בשטח של 5754. שטח הבניה הכולל במבנה המקורי -

1061 מ"ר. בשנת 1956 רכשה האקדמיה למוזיקה את המבנה ובשנת 8-1957 הוסיפה אגף כיתות קידמי שיצר יחד עם המבנה המקורי פטיו פנימי. כן נבנו אגפים נוספים בתכנונו של אדריכל יוסף קלרווין (762 מ"ר - תיק רישוי 56/781).

בשנות השבעים נוספו עוד שטחים למבנה (כ - 350 מ"ר).

בשנת 1976 משנה המבנה את ייעודו ממגורים לבניין ציבור (תב"ע 879).

בשנת 1985 מוכרת האקדמיה את שטח הגן הדרומי כ-3300 מ"ר. השטח הנותר 2440 מ"ר.

**הבניה הקיימת בפועל:**

תוספות הבניה החוקיות בשטח של 762 מ"ר תוכננו על ידי אדריכל יוסף קלרווין בשנת 1956. יתר התוספות משנות ה-70 (כ-350 מ"ר) בוצעו ללא היתר.

כל התוספות, בין שהן בהיתר ובין אם לאו, מיועדות לפירוק כדי לאפשר שיחזור נאמן למבנה המקורי של מנדלסון.

**מעמדו של מגיש התכנית:**

הנכס הידוע בכינויו "וילה שוקן" נמצאת בבעלות חברת איגדה בע"מ

ב-16.04.2007 מכרה חברת איגדה את הנכס לקבוצת רוכשים אשר עומדים להרשם כבעלי הזכויות בנכס. קבוצת הרוכשים נתנה ייפוי כח לעו"ד אריאל

יונגר להגיש בשמם בקשות להיתרי בנייה ו/או תכניות אחרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>29/06/2014</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>שימור, שיחזור, תוספת בינוי זכויות בניה בוילה שוקן, סמולנסקין 7, טלביה.</p> <p>8681 א'</p> <p>2.44 דונם</p> <p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>4</p> <p>• תוכנית מקומית מתאר</p> <p>1. כן</p> <p>2. ועדה מחוזית</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>3. התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה.</p> <p>4. לא</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
---	---	--	---	-----------------------

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי

220724 קואורדינטה X  
631202 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**  
בניין לשימור במגרש בשכונת טלביה בסמוך לבית רוה"מ.

**1.5.3 רשויות מקומיות** רשות מקומית ירושלים.

התייחסות לתחום • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים טלביה סמולנסקיין .7

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	חלקות
30027	• מוסדר	• חלק מהגוש	131		

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 תכנית המתאר לירושלים	• ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות בתכנית 62.	687	16/07/1959
5166/ב תכנית חניה בירושלים	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
879	• ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות בתכנית 879.	2227	13/06/1976
879 א'	• ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות בתכנית 879 א'.	3356	07/07/1986
8121 הסדרי תנועה ליד בית רוה"מ	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 8121 כך שהסובה לאורך רחוב סמולנסקין תבוטל.	5220	01/09/2003
2097	• שינוי	תכנית משנה את הוראות תכנית 2097.	3613	16/01/1989
2097 א'	• ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 2097 א'	3824	13/12/1990

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	-	13	-	29/06/2014	ירון קופרשטוק	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	-	1	06/07/2014	ירון קופרשטוק	ועדה מחוזית	
נספח בינוי ושימור	• מחייב למעט נושאים מנחים*	1:100	-	1	06/07/2014	ירון קופרשטוק	ועדה מחוזית	
נספח פירוק והריסה	• מנחה	1:200	-	1	06/07/2014	ירון קופרשטוק	ועדה מחוזית	
נספח שימושים	• מחייב	1:200	-	1	06/07/2014	ירון קופרשטוק	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	• מנחה	1:250	-	1	10/07/2011	אברהם גיאלצ'ינסקי	ועדה מחוזית	

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

ינספח הבינוי מחייב למעט הנושאים הבאים:

- מיקום קירות פנימיים שאינם מסומנים לשימור.
- פתחים במבנה החדש.
- מיקום מרחבים מוגנים בבינוי החדש ובלבד שהמרחבים המוגנים ימוקמו בתוך מעטפת הבינוי החדשה, הקבועה בנספח הבינוי - והינה מחייבת.
- אופן חלוקת הדירות.
- פרטי גינון בפיתוח.
- מרפסות חדשות בתוך המעטפת.
- פרטי המעטפת של האגף החדש.
- מיקום מדרגות הפנים בתוך בניין המגורים.
- פתרון הנגישות לכניסת המבנה.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
עו"ד	אריאל יונגר	027878537	23512	לא רלוונטי	לא רלוונטי	משרד עו"ד רון נזית, רוטשילד 46, תל אביב	03-7111711		03-7111700	ayunger@rgr.co.il	

## 1.8.2 יום במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
בעלים רשומים כיום	לא רלוונטי	"איגדה בע"מ"	520018649	לא רלוונטי	שדרות גולדה מאיר 1, ירושלים.	02-5724500	052-6280112	02-5811848	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	ירון קופרשטוק	057875387	81827	לא רלבנטי.	המלך גיורגי 40, ירושלים	02-6242632		02-6254730	office@kyurch.com
מודד	מודד מוסמך	מאיר לוי	052632551	586	לא רלבנטי.	ששת הימים 3/8, ירושלים	02-5816818	052-3213117	02-5816818	

**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

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, שיחזור, תוספת בניה וזכויות בניה בוילה שוקן עבור שימושי מגורים מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ושטחי מסחר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע משטח לבניין ציבורי למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שפ"פ, מסחר.
2. קביעת המבנה המקורי של וילה שוקן כמבנה לשימור.
3. קביעת תוספת בניו וזכויות בניה עבור מגורים 1850 מ"ר שטחים עיקרים 380 מ"ר שטחי שרות, עבור מבנים ומוסדות ציבור 608 מ"ר שטחים עיקריים 152 מ"ר שטחי שרות, עבור שטחי מסחר 125 מ"ר עיקרי וללא שטחי שרות, עבור שטחי חניה 550 מ"ר סה"כ 3665 מ"ר.
4. הוראות בדבר בנין לשימור, תניה, וכן לתוספת אגף חדש למגורים בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה של המבנה ההיסטורי, מרתף חניה קביעת הוראות לעניין עיצוב אדריכלי
6. קביעת הוראות לפיתוח שצ"פ, תוך שחזור הגן המקורי הקדמי לבניין
7. קביעת הוראות לשפ"פ ומסחר.
8. קביעת הוראות לבניית חניון תת קרקעי פרטי תחת שטח ציבורי פתוח-
9. הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות (וילה שוקן המקורית) לתוספת מבנה מגורים בן 6 קומות מעל ה 0.00 וקומה אחת מתחת, סה"כ 7 קומות.
10. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים
11. קביעת מס' יחיד ל 10 מינימום.
12. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור
13. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה
14. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ שימור
15. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה
16. קביעת הוראות בגין שלביות ביצוע למימוש התכנית.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	2.440 ד'
-------------------------	----------

סוג כמותי	נתון	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ בתוכנית		הערות
					מוצע	מתארי	
מגורים	מ"ר	-	1,850 מ"ר	1,850 מ"ר	1,850	מ"ר	
	מסי יח"ד	-	10 יח'	10 יח'	10 יח'		מספר מינמלי של 10 יח"ד
מבני ציבור	מ"ר	2,647 מ"ר	-2,039 מ"ר	608 מ"ר			
מסחר	מ"ר		125 מ"ר	125 מ"ר			

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	IA	מבנה לפירוק והריסה מבנה לשימור סימון הנחיות מיוחדות עצים לעקירה עצים לשימור
שטח ציבורי פתוח	IB	מבנה להריסה סימון הנחיות מיוחדות עצים לעקירה עצים לשימור
שטח מסחרי	IC	מבנה לשימור
שטח פרטי פתוח	ID	מבנה לפירוק עצים לעקירה עצים לשימור

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

4.1	מגורים מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בניין ציבור- מוזיאון ו/או ספרייה ו/או מרכז תרבות אזורי בדגש על תחומי האמנות ובהם מוזיקה, אדריכלות וספרות.</li> <li>2. מגורים</li> </ol> <p>הכל בהתאם לנספח השימושים המחייב</p>
4.1.2	הוראות
מגורים	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגורים במפלס המרתף והקרקע של המבנה ההיסטורי ובאגף מגורים חדש בן 6 קומות מעל למפלס הכניסה.</li> <li>2. לא תתאפשר סגירתן של המרפסות במפלסים 0.00 וקומה א' המופיעות בנספח הבינוי שצמודות לדירות המגורים ד' וה', למעט מעקה קל שקוף בגובה 1.10 מ'. הוראה בנושא זה הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</li> <li>3. פתרון חסימה של תצפית מכל חלון באגף הבניין החדש אל עבר בית ראש הממשלה יהיה באמצעות צמחיה על גבול המגרשים כמוצע בנספח הבינוי או לחילופין בתחום בית ראש הממשלה ובתיאום עם אנשי הביטחון.</li> <li>4. תתאפשר הצבת אמצעים טכניים על גג המבנה ובקרה בטחונות של הגג.</li> <li>5. הכניסה לבנין המגורים תהיה דרך השביל הציבורי בשצ"פ, כמפורט בתשריט ונספח השימושים.</li> </ol>
מבנים ומוסדות ציבור	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. המבנה הראשי של וילה שוקן המקורית (קומת קרקע + קומה א' ובי') יהיה מיועד לבניין ציבור (מוזיאון ו/או ספרייה ו/או מרכז תרבות אזורי בדגש על תחומי האמנות ובהם מוזיקה, אדריכלות וספרות). לא תתאפשר יציאה אל המרפסת הפתוחה במפלס הכניסה ומרפסת הגג במפלס +7.15 כל זמן שבית ראש הממשלה ממוקם במגרש הסמוך. במידה ובית ראש הממשלה יועתק, תתאפשר יציאה למרפסות במפלס זה.</li> <li>2. שימושים אסורים: מוסד או שלוחה של מוסד הפוגע באיכות הסביבה. מוסדות לימוד ורווחה. מסעדות הנצרכות למטבח בישול מכל סוג שהוא כולל מחסני מזון.</li> <li>3. תתאפשר הצבת אמצעים טכניים על גג המבנה ובקרה בטחונות של הגג.</li> <li>4. לא תתאפשר יציאה למרפסת האחורית, פעילויות הקשורות לתפקוד מבנה הציבור יעשו במרפסת הקדמית הפונה לשצ"פ.</li> </ol>
4.2	שצ"פ
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גינון, נטיעות ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים וכיו"ב.</li> <li>2. חניון תת קרקעי למגורים</li> </ol>
4.2.2	הוראות
שצ"פ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח הציבורי הפתוח יתוכנן על פי שיחזור עקרונות התכנון של הגן המקורי כפי שתוכנן על ידי אדריכל אריך מנדלסון.</li> <li>2. בשטח זה יעבור שביל הכניסה אל מבנה הציבור וגם אל מבנה המגורים בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>3. השטח הציבורי הפתוח יהיה מגודר כלפי רחוב סמולנסקין בגדר סורג בגובה 2.0 מטר עם שער כניסה חשמלי. לצרכי הסתרה מלאה בזמנים קצובים, ימוקם מתקן לוילון נפתח על מסילה בצמוד לגדר הסורג מצידה הפנימי.</li> <li>4. בשטח תותר הצבת אמצעי מתח נמוך (מצלמות חיישנים).</li> <li>5. הגינה תהיה מוארת בשעות הלילה ע"פ תיאום בטחוני.</li> <li>6. תתאפשר בקרה בטחונות לנושא הנכנסים לגינה.</li> <li>7. יבנה קיר מקביל לחומת בית ראש הממשלה שיצור ערוגה בנויה בגובה +2.50 מ' ולאורכה יישתלו עצים בהתאם לנספח הבינוי. העצים יהיו בהמלצת אגרונום הפרויקט ובתחזוקת בעלי המבנה.</li> <li>8. שימושים אסורים: מתקנים הפוגעים באיכות הסביבה. מתקני פיקניק ובישולי שדה.</li> </ol>

	רחבה מרוצפת.	
חניון תת קרקעי	<p>1. השטח שמסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות הוא חניון תת קרקעי הנמצא מתחת לשצ"פ, בשטח של 550 מ"ר. החניון כולל כ-15 מקומות חניה שימשו את המגורים בתא השטח המסומן 1A וכולו יהיה חפור תחת השטח הציבורי הפתוח, למעט חניה תפעולית.</p> <p>2. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. תתאפשר בקרה בטחונית על החניון.</p>	
4.3	<b>מסחר</b>	
4.3.1	<b>שימושים</b>	
	יתאפשר שימוש מסחרי התומך בפעילות הציבורית של המקום בלבד, כדוגמת בית קפה, גלריה וחנות ספרים.	
4.3.2	<b>הוראות</b>	
מסחר	<p>1. השטח למסחר יתוכנן באגף המשרתים של המבנה ההיסטורי של וילה שוקן המקורי ויהיה בן קומה אחת בלבד על שטח של 125 מ"ר. השימושים המותרים יהיו: בית קפה, גלרייה וחנות ספרים.</p> <p>2. שימושים אסורים: מסעדות הנצרכות למטבח בישול מכל סוג שהוא כולל מחסני מזון. שימוש הפוגע באיכות הסביבה.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980, ובתאום ואישור מהנדס העיר או מי מתאמו</p>	
4.4	<b>שפ"פ</b>	
4.4.1	<b>שימושים</b>	
	גינון, נטיעות ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, ריהוט רחוב וכיו"ב.	
4.4.2	<b>הוראות</b>	
שפ"פ	<p>1. שטח פרטי פתוח שלא תותר בו בניה.</p> <p>2. תותר הוצאת שולחנות וכסאות תוך תכנון הצמחיה כך שתתאפשר הסתרה מהרחוב. תותר סגירת חורף על-פי הנחיות עיריית ירושלים.</p>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ % (מחקו את המיותר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	מספר יח"ד צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)	אחוזי	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי-ימני			צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים, מבנים ומוסדות ציבור	IA	1360	1250	280	600	100	100	10	10	כמפורט	1	6	ע"פ נספח בינוי	ע"פ נספח בינוי			
			608	70	0	82	56	3	1	בנספח הבינוי							
משחרי	IC	125	125	-	-	100	100	-	-		0	1	ע"פ נספח בינוי	ע"פ נספח בינוי			
שצ"פ	IB	740	-	-	-	0	0	-	-		-	-					
הנחיות (חניון)													ע"פ נספח בינוי	ע"פ נספח בינוי			
שפ"פ	IE ID	215	-	-	-	0	0	-	-		-	-					

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- השטחים עבור וילה שוקן המקורית אינם כוללים שטחי מרפסות המקוריות שסך שטחם הוא 455 מ"ר. לא תתאפשר המרת שטחים אלו עבור שימושים אחרים.
- השטחים עבור מגורים אינם כוללים שטחי מרפסות מוצעות ע"ג גג הוילה המקורית שסך שטחם הוא 45 מ"ר. לא תתאפשר המרת שטחי המרפסות עבור שימושים אחרים.
- סה"כ שטחי החניון הינם 550 מ"ר מתחת לשצ"פ. השטחים המיועדים לחניה אינם ניתנים להמרה לשימושים אחרים.
- קווי הבניין יהיו בהתאם לנספח הבינוי.
- שטחי הבניה ממצים את כל שטחי הבניה המותרים בתחום התוכנית, מכוח תוכנית זו ותוכניות קודמות.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>פסולת בנין</b>
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>6.2</b>	<b>חובת ציפוי אבן</b>
	הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת - אסורה.
<b>6.3</b>	<b>חומרי גמר וחזיתות</b>
	חומרי הגמר והחזיתות של מבנה המגורים יתואמו עם מהנדס העיר כתנאי להיתר בנייה וכך שלפחות 70% משטח המעטפת יבנה מאבן.
<b>6.4</b>	<b>רשות העתיקות</b>
	על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.5</b>	<b>קולטי שמש</b>
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>6.6</b>	<b>מבנים להריסה ופירוק</b>
	המבנים המסומנים בתשריט ובניספח בצהוב להריסה ולפירוק, יהרסו ויפורקו. קירות מקוריים לפירוק ינהגו בהם בהתאם לסעי' 6.1 ה' לעיל.
<b>6.7</b>	<b>עצים לעקירה/ שימור</b>
	• העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאתר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. • העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
<b>6.8</b>	<b>הוראות שימור</b>
	הבניין המתוחם בתשריט במסגרת סגולה ובנספח הבינוי קבוע כוילה היסטורית מיועד לשימור, וחלות עליו ההוראות הבאות: • לא תותר הריסת בנין לשימור. • ביצוע היבטי השימור הנכללים בתכנית ילוו ויפוקחו על-ידי אדריכל שימור, בהתאם להוראות שינתנו בעניין על-ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. • שימור המבנה הקיים ושיפוצו יעשה לאחר תיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. • לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט בתכנית זו, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. • בשחזור חזיתות החוץ תהיה הקפדה על שחזור רכיבים מקורים. • חלקי הפנים של המבנה אשר ישומרו כחלק מהמבנה הציבורי ישוחזרו למצבם המקורי באופן מלא על בסיס תיעוד היסטורי תוך שימוש בחומרים מתאימים לשימור. • בשימור ושחזור חלקי הפנים של המבנה ישוחזרו חומרי הפנים המקוריים, רכיבי המבנה, נגרות, מסגרות, ריצוף, ספי פתחים, גופי תאורה, מדרגות, מאחזי יד וכל רכיב מקורי אחר, בהתאם לתיעוד. • בעת ביצוע המרתף החדש, במידה וידרש פירוק הרצפה לצורך חפירה, ישמרו מרצפות מקוריות במידה וקיימות לצורך שימוש חוזר במבנה. • מערכות חדשות כגון מיזוג ומעלית, ישולבו במבנה המקורי תוך הקפדה על שמירת רוח המבנה המקורי. • השימור יבוצע ע"י קבלן שימור מוכר אשר ביצע בעבר עבודות שימור. את השימור ילווה אדריכל שימור מוכר. • הגן ישוחזר לפי תיעוד תכנית הסטורית. • במבנה ההיסטורי יוגדר שטח של לפחות 30 מ"ר להצגת סיפור המבנה והמתכנן. • בשלב הפירוק יבוצע תיעוד צילומי של חלקי המבנים המקוריים תוך כדי פירוקם. בשלב היתר הבניה תיבחן בצורה מדוייקת ההתאמה של שחזור הבנין המקורי מול תיק התיעוד כדי לוודא דיוק והתאמה מירביים למבנה המקורי תוך התקרמה לתפקודו החדש.
<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו.

<p><b>ב.</b> הגשת תכנית פיתוח שטח לכל שטח התכנית בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p><b>ג.</b> תאום תשתיות עם מהנדס העיר /או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p><b>ד.</b> הכנת תיק תעוד מפורט ומאושר ע"י מחלקת השימור של העירייה.</p> <p><b>ה.</b> תנאי להיתר הריסה קביעת הצורך בהריסה של קירות מקוריים בהתאם לשימוש של המבנה ולשביעות רצונות של מהנדס העיר. במידה ויקבע כי יש צורך בהריסה של קירות מקוריים, תיבחן בשלב היתר הבניה האפשרות /או הצורך לסמן את קירות המבנה המקורי על הרצפה.</p> <p><b>ו.</b> תנאי להיתר קביעת הוראות המתייחסות לצרכי ביטחון במהלך עבודות הבניה, זאת מכוח קרבת התכנית לבית ראש הממשלה על פי מפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקמת כל מתקני הביטחון הנדרשים בשל הקרבה לבית ראש הממשלה, לרבות עיצוב הגדרות וגובהם, יתואמו מול מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר בניה, באופן שלא יפגעו בחזות המבנה ההיסטורי ובנגישות אליו ואל השצי"פ.</li> <li>2. במידה ויהיה צורך בהצבת ביתן שמירה, לא ניתן יהיה להקים ביתן קבוע אלא ביתן זמני בלבד, בכפוף להנחיות ולאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> <li>3. לאחר העתקת בית ראש ממשלה ממוקמו הנוכחי, יוסרו הגדרות הבנויות וכל אמצעי הביטחון, והשטח הציבורי הפתוח יהיה פתוח לרחוב באופן קבוע. לאחר העתקת בית ראש הממשלה, גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מטר.</li> <li>4. הצבת המתקנים האלקטרוניים הנדרשים לביטחון, לא תפגע בחזות מעטפת המבנה. תתאפשר הצבת אמצעים טכניים ובטחוניים על הגג, וזאת באופן צנוע מבחינה וויזואלית אשר לא יפגע בחזות הבניין או יבלוט לעיני הצופה מהרחוב.</li> <li>5. בשצי"פ תותר הצבת מתקני מתח נמוך (מצלמות) בצמוד למבנה אך לא על עמודים בחצר (למעט עמודי תאורה).</li> </ol> <p><b>ו.</b> כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.</p> <p><b>ז.</b> תנאי למתן טופס 4 למבנה מגורים יהיה השלמת הליך הקצאה או קביעת השימוש הספציפי העירוני במבנה הציבורי.</p> <p><b>ח.</b> תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה תאום מול מהנדס העיר לעניין התקנת מתקני משחקים ופיתוח נגיש התואם את ערכי המקום.</p>	<p><b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.11 היטל השבחה</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.      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><b>6.12 סטיה ניכרת</b></p>
<p>א. הוראות השימור הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ב. המופיע בנספח הבינוי לעניין: קוי בניין, בינוי ושימור הוילה לרבות הפתחים הקיימים והמוצעים, מפלסי הפיתוח למעט גמישות של <math>\pm 0.5</math> מטר, מספר קומות, גובה הבינוי, הפרגולה לשיחזור, השימושים המפורטים לכל אגף ואגף, כל אלו כפי שמופיעים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה ושינוי מהמופיע בנספח הבינוי לעניינים אלו, תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ג. נספח השימושים הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ד. הבינוי החדש עבור הקומות החדשות יעשה במעטפת אחידה ע"פ המופיע בנספח הבינוי וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-</p>	

<p>2002. סוג החומר, חלוקותיו ופרטיו אינם מהווים סטיה ניכרת לעניין זה.</p> <p>ה. השימושים הקבועים עבור וילה שוקן המקורית- מוזיאון / או ספריה / או מרכז תרבות הינם מחייבים ושימושים אחרים במתחם הציבורי יהוו סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ו. השימושים הקבועים בשטח המסחר- בית קפה, גלריות חנות ספרים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ז. מס' יח"ד לא יפחתו מ-10 יח"ד המוצעות בתכנית וכל סטיה ממספר מינימלי זה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p>	6.13
<p><b>תכנית פנויה לחלחול מי נגר</b></p> <p>תישמר תכנית פנויה לחלחול בשיעור של כ-15% וזאת על מנת לאפשר החדרה של מי נגר עילי.</p>	6.14
<p><b>שלביות ביצוע</b></p> <p>בהתאם למפורט בסעי' 7.1. כמו כן, לא ינתן טופס 4 למגורים טרם הנפקת טופס 4 לוילה שוקן המיועדת לשימור לאחר שימורה ושיקומה. סטיה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>	6.15
<p><b>חלוקה ורישום</b></p> <p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	

## 7. ביצוע התוכנית

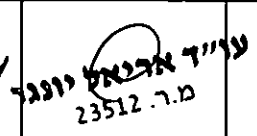
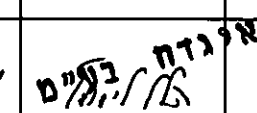

### 7.1 שלבי בניה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	תעוד ובדיקת המבנה הקיים.	
2.	פרוק תוספות לא מקוריות.	סיום תיק תעוד.
3.	חפירת ההרחבה של קומת המרתף והחניה התת קרקעית כולל העמקת קרקע בחזית דרומית.	סיום פרוק תוספות.
4.	שימור ושיחזור המבנה המקורי.	עבודות השימור ושיחזור יבוצעו במקביל לעבודות הבניה ובכל מקרה לא יינתן טופס 4 למגורים טרם הנפקת טופס 4 לוילה שוקן לאחר שימורה ושיקומה.
5.	שיקום המבנה והכשרתו למגורים	סיום שימור ושחזור.
6.	בנית אגף המגורים החדש.	מבנה קיים מוכשר למבנה ציבור.
7.	פיתוח שטח.	
8.	פתיחת חדר תצוגה לציבור.	

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14.7.14	 ע"י עיאל יונגר מ.ר. 23512		027878537	אריאל יונגר	מגיש התוכנית
				לא רלבנטי	יזם במועל (אם רלבנטי)
14.7.14	 עיאל יונגר		520018649	"איגדה בע"מ" בעלים רשומים	בעלי עניין בקרקע
14.7.14	 עיאל יונגר	81827	057875387	ירון קופרשטוק	עורך התכנית