

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12138

שם התכנית: מתחם פרוז'ינין-מגורים, מסחר ותעסוקה רח' עליאש, מרכז העיר - ירושלים

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

אישורים

הפקדה מתן תוקף


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משוד הפנים - מחוז ירושלים  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 31.7.12  
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

31.7.12 תאריך  
 ני"ר הוועדה המחוזית

--	--

**דברי הסבר לתכנית**

חלקה 6 מצויה במרכז העיר ירושלים בין רחובות עליאש ומזי"א ומהווה "בלוק" עירוני על ציר "הטבעת השחורה" של מרכז העיר. במסגרת התחדשות ופיתוח מרכז העיר ירושלים החליטו בעלי הקרקע לקדם תוכנית לתוספת הזכויות התואמות לרוח התוכנית הכוללת ולשנות הייעוד הקרקע בשטח למגורים, תעשייה ומסחר.

המבנה שהיה קיים במגרש נהרס וכיום משמש המגרש כמגרש חניה.

התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע ממסחר למגורים, תעסוקה ומסחר והקמת מבנה בן 8 קומות למסחר, משרדים ומגורים מעל קומה תת"ק למחסנים.

מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מתחם פרז'ינין-מגורים, מסחר ותעסוקה  
רח' עליאש, מרכז העיר ירושלים.  
12138

**1.1 שם התכנית**

מספר התכנית

868 מ"ר

**1.2 שטח התכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

6

מספר מהדורה

12.11.2012

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

כן

האם מכילה הוראות של

תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התכנית

לייר

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא

היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין

תכנון תלת ממדי

**1.5 מקום התכנית**

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

**1.5.1 נתונים כלליים**

220460=X

קואורדינטות

632065=Y

בפינת הרחובות עליאש ומוזיאון, מרכז העיר, ירושלים.

**1.5.2 תאור מקום**

ירושלים

רשות מקומית

**1.5.3 השויות מקומיות**

בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים.

ישוב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה**

התכנית

מרכז העיר.

שכונה

עליאש

רחוב

3

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30048	לא מוסדר	חלק מהגוש	6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לייר

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16/7/59
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	15.01.04 כ"א טבת תשס"ד

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	03-5790224		03-5790222	זיבטינסקי 168 בני ברק	513763656				עליאש אחזקות בע"מ	מגיש התוכנית
	03-5790224		03-5790222	זיבטינסקי 168 בני ברק	513763649				עליאש דירות נאמנות בע"מ	

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5790224		03-5790222	זיבטינסקי 168 בני ברק	513763656			עליאש אחזקות בע"מ
	03-5970224		03-5970222	זיבטינסקי 168 בני ברק	513763649			עליאש דירות נאמנות בע"מ

**1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-6797852		02-6793012	רח' הרקבים 9 ירושלים		868	28055762	יורם אלישיב	מקצוע / תואר מודד מוסמך
	02-6221893		02-6221625	יפו 33 ירושלים		82240	058398504	יגאל קוי	מקצוע / תואר אדריכל

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרות התכנית**

הקמת מבנה בן 8 קומות למגורים מסחר ותעסוקה מעל קומה תת"ק לאחסנה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעוד מאזור למסחר לאזור מגורים, תעסוקה ומסחר.
- ב. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספחי הבינוי.
- ג. קביעת השימושים המותרים.
- ד. קביעת קווי בניין.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- ו. קביעת שטחי בנייה מרביים ל- 3760.8 מ"ר, מתוכם 3008.6 מ"ר שטחים עיקריים ו-752 מ"ר שטחי שירות.
- ז. בנוסף לכך 470.1 מ"ר שטחי שירות תת"ק למחסנים.
- ח. קביעת מספר קומות מרבי ל- 8 קומות מעל קומה תת"ק למחסנים.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.868

סה"כ שטח התוכנית- דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית (שטח עיקרי)		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1504.3	+1504.3	0	מ"ר	מגורים
		1104.3	+1104.3	0	מ"ר	תעסוקה
עפ"י תכנית מתאר 62		400	-902	1302	מ"ר	מסחר
		3008.6			מ"ר	סה"כ

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר		
		001	מגורים תעסוקה ומסחר

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. ייעודי קרקע ושימושים****4.1. מגורים תעסוקה ומסחר****4.1.1. שימושים**

- א. מגורים:
- ב. מסחר.
- ג. משרדים.
- ד. שירותים נלווים לכל אחד מהשימושים הנ"ל לרבות מחסנים.

**4.1.2. הוראות****א. הוראות בינוי**

- א. תותר הקמת בנין חדש בן 8 קומות הכולל קומות מסחר, משרדים ומגורים, הכול בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- ב. יש להבטיח הפרדת כניסות לשימוש מגורים ותעסוקה.
- ג. גובה מפלס המסחר יקבע בגובה מפלס הרחוב.
- ד. לא יותר ניווד שטחים מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע וכן לא יותר ניווד שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- ה. תכנית הבניה בקומת הקרקע לא תעלה על 55%.
- ו. עבודות החפירה והבינוי ילוו על ידי מהנדס קונסטרוקציה.
- ז. גודלן של יחידות הדיור יהיה 45 מ"ר.

**ב. עיצוב אדריכלי**

- א. הבניה תבוצע באבן.
- יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-30% מפני חזיתות המבנים.
- במפלס הרחוב יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-40% מפני חזיתות המבנים.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר בנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת גובה הבנייה המרבי, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבנייה המרביים.
- ג. עיצוב חזיתות המבנה ייקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

**ג. חניה**

- א. יותרו יחיד בגודל שלא עולה על 45 מ"ר.  
עפ"י תקן חניה 5166 ב' החל באזור זה, יחיד בגודל זה אינן מצריכות פתרון חניה.

**ד. תנאים למתן היתרי בנייה**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.  
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול פיתוח פינת הרחובות מז"א ועלי"א, הסמוכה לתחום התכנית ותכלול הרחבת המדרכה הסמוכה לפינה המסחרית בדרך של קירוי מעל הכניסה לחניון של החברה הכלכלית. שטח הפיתוח לא יפחת מהמסומן בקו בצבע ירוק בנספח הבינוי, נספח מס' 1.  
ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד מהנדס קונסטרוקציה המבטיחה כי הבינוי המוצע לא יפגע ביציבות המבנים הסמוכים.  
ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.  
ה. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע הקירוי המצוין בסעיף ד/ב לעיל, לשביעות רצונו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

**ה. הריסות ופינויים**

- 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.

**ו. היטל השבחה**

- 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.

**ז. רשות העתיקות**

- על פי חוק העתיקות התש"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.

**ח. הפירה**

- א. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית. באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.  
 ב. תותר כריית אבן לצורך שימוש לצרכי חיתוך וציפוי.

**ט. חלחול מי נגר**

ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

**י. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה**

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.  
 ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

**יא. סטייה ניכרת**

- א. היקף שטחי המגורים לא יעלה על 50% מהשטחים המירביים מעל הקרקע. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.  
 ב. גובה הבינוי כמצוין בטבלה מס' 5 הינו גובה בנין מירבי. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.  
 ג. תכנית הבניה המרבית שנקבעה בהוראות התכנית הינה מחייבת. כל חריגה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.  
 ד. השימוש המותר בקומה אשר במפלס הרחוב הוא מסחרי. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.  
 ה. גובה מפלס המסחר יהיה בגובה מפלס הרחוב. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.  
 ו. שלבי הביצוע כמפורטים בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.



**6. הוראות נוספות**

ל"ר.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח של קירוי הכניסה לחניון בפירת הרחובות מז"יא ועלישא לשביעות רצונו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2	מתן היתר אכלוס	השלמת ביצוע קירוי הכניסה לחניון בפירת הרחובות מז"יא ועלישא לשביעות רצונו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

**7.2 מימוש התוכנית**

תחילת עבודות תהא, לכל היותר, תוך 7 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
<del>עליאש אחזקות בע"מ</del>		513763656		עליאש אחזקות בע"מ	מגיש התוכנית
		513763649		עליאש דירות נאמנות בע"מ	
<del>חברת עליאש דירות נאמנות בע"מ</del>		513763656		עליאש אחזקות בע"מ	בעלי עניין בקרקע (בעלים)
		513763649		עליאש דירות נאמנות בע"מ	
		<del>יגאל לוי אדרי</del> יפו 38 בית יוא ירושלים	58398504	אדרי יגאל לוי	עורך התוכנית