



**דברי הסבר לתוכנית****תכנית מס' 14339**

שם התכנית :

**שינוי ההוראות המאושרות בדבר תוקף זכויות הבניה  
שעפ"י תכנית מס' 2709 ג'.**

**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

מדובר בשטח במרכז העיר התחום בין הרחובות יפו-שטראוס-הנביאים-הרב בקוק .  
התכניות החלות במקום הן 2709 ג' ו-מק/2709 ד'.

המגרשים המסומנים בתשריט תכנית 2709 ג' במספרים 1-17 הם נשואי תכנית זו.

תכנית מס' 14339 זו מבקשת לבטל אך ורק את סעיף מס' 26 שבהוראות תכנית 2709 ג'  
הדן בתוקף זכויות הבניה שעפ"י תכנית 2709 ג',  
ולקבוע כי תוקף זכויות הבניה שנקבעו בתכנית מס' 2709 ג'  
יהיו 6 שנים מיום אישורה של תכנית מס' 14339.

שאר הוראות תכנית מס' 2709 ג' ו-מק/2709 ד', שלא שונו בתכנית מס' 14339 זו,  
ממשיכות לחול ללא שנוי.

עורכת התכנית : אדרי' נעמי זירי

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי ההוראות המאושרות בתכנית מס' 2709 ג' בדבר תוקף זכויות הבניה שעפ"י תכנית מס' 2709 ג'.

14339

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

32.092 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

1.7.2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כ

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל.ר.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 **נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינטה X 220850  
 קואורדינטה Y 632300
- 1.5.2 **תיאור מקום** תאור המקום  
 מרכז העיר, שטח בין הרחובות יפו מדרום, רח' שטראוס ממערב, רח' הרב קוק ממזרח ורח' הנביאים מצפון.
- 1.5.3 **השויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים  
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות ירושלים
- 1.5.4 **כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב ומספר  
 מרכז העיר יפו (זוגי) 44,46,48,50,52  
 שטראוס(זוגי) 2,4,6  
 הנביאים (אי-זוגי) 41,43,45,47,49,51  
 הרב קוק (אי-זוגי) 1,3,5,7,9,11

1.5.5 **גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30050	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	1-8, 10-15, 71-73, 95-110	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 **גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 **מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2709 ג', מק/2709ד'	1-17

1.5.8 **מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

1:6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
---

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר לירושלים 62	י.פ. 687	י"תמוז התשי"ט 16.7.59
2709 ג'	שינוי	תכנית זו משנה את סעיף 26 שבתכנית 2709 ג'. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2709 ג' ממשיכות לחול.	י.פ. 4989	8.6.2001
מק/2709 ד'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/2709 ד'. הוראות תכנית מק/2709 ד' יחולו על תכנית זו.	י.פ. 5298	18.5.2004

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מתוזזית	אדרי' נעמי זירי	12.5.12	ל.ר.	13	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מתוזזית	אדרי' נעמי זירי	12.5.12	1	ל.ר.	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית

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 התשריט.

### 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	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ני)
ל.ר.	קוקיה עזרא ניסים	28078707	ל.ר.	עיריית ירושלים	ל.ר.	הרב קוק 8 ירושלים		054-6854154	02-6230270	ezraki@inter.net.il	

#### 1.8.2 יזם בפועל

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

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע (בתחום תא שטח 1 בלבד)

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	קוקיה סוזן סעדה	6861097	ל.ר.	ל.ר.	בן מימון 19 ירושלים	025634276			
בעלים	קוקיה עזרא ניסים	28078707	ל.ר.	ל.ר.	הרב קוק 8 ירושלים	0546854154	0547633123	6230270	
בעלים	קוקיה בת שבע	000215848	ל.ר.	ל.ר.	שמואל לופו 17/5 ירושלים	0547633123			
בעלים	קוקיה בעז	056625726	ל.ר.	ל.ר.	הרב קוק 8 ירושלים	0544439866			
בעלים	קוקיה פנחס	022173793	ל.ר.	ל.ר.	הרב קוק 8 ירושלים	0546266212			
בעלים	קוקיה עודד משה	054982368	ל.ר.	ל.ר.	הרב קוק 8 ירושלים	0505237731			
בעלים			ל.ר.	ל.ר.	הרב קוק 8 ירושלים	026242721			
בעלים	קוקיה רות	7668338	ל.ר.	ל.ר.	אחד העם 8 ירושלים	0526212325			
בעלים	קוקיה עזרא	27797414	ל.ר.	ל.ר.	אחד העם 8 ירושלים	0542525345	6249868		
בעלים	קוקיה בנימין	38785598	ל.ר.	ל.ר.	אחד העם 8 ירושלים	0522879020			

#### 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	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית	3014662-5	22660	ל.ר.	ל.ר.	עתיאל 10 ירושלים	6710608	0542003995	6710608	zirinomi@017.net.il
מוודד	מוודד מוסמך	002408938	502	ל.ר.	ל.ר.	כנפי נשרים 68 ירושלים	6522294	050-5331854	6522596	meimad@meimad-sur.co.il

**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
ל.ר.	ל.ר.

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**

שינוי ההוראות המאושרות בתכנית מס' 2709 ג' לגבי תוקף זכויות הבנייה, שעפ"י תכנית מס' 2709 ג'.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי ההוראות המאושרות בתכנית מס' 2709 ג' לגבי תוקף זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית מס' 2709 ג'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	32.092 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תאי שטח מס' 1,2,5 שעפ"י תכנית 2709 ג'	-	48,775	0	48,775	מ"ר	מסחר מיוחד
תאי שטח מס' 3,7,11,13 שעפ"י תכנית 2709 ג'	-	23,530	0	23,530	מ"ר	מלונאות ומסחר
תאי שטח מס' 6,17,8 כמאושר בתכנית 2709 ג'	-		0	לא כומת במלואו	מ"ר	מוסד
תא שטח מס' 10 שעפ"י תכנית 2709 ג'	-	2,750	0	2,750	מ"ר	בנין ציבורי

הערה:

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה – גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
1-17	1-17	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
26.25	8,429	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		26.25	8,429	איזור מסחרי מיוחד
13.50	4,334	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		13.50	4,334	דרך
22.44	7,027	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		22.44	7,207	שטח למוסד
17.42	5,593	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		17.42	5,593	שטח פתוח ציבור
0.69	221	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		0.69	221	מעבר ציבורי להולכי רגל
17.32	5,560	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		17.32	5,560	מלונאות ומסחר
2.38	763	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		2.38	763	שטח לבנין ציבורי
100	32,107	סה"כ		100	32,107	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4:1</b>	<b>שם ייעוד: ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4:1:1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	כמאושר בתכנית מס' 2709ג' לגבי מגרשים 1-17
<b>4:1:2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<p>על השטחים הצבועים בתשריט כייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, יחולו כל הוראות תכניות מס' 2709ג' ו-מק/2709ד' למעט המפורט להלן:</p> <p>א. ההוראות שבסעיף 26 בהוראות תכנית מס' 2709ג' (לגבי תוקף הבינוי וזכויות הבנייה) – מבוטלות בזאת.</p> <p>ב. זכויות הבניה שנקבעו בתכנית מס' 2709ג' בכל אחד מהמגרשים שבתחום התכנית, יהיו תקפות למשך 6 שנים מיום אישורה של תכנית מס' 14339 זו.</p> <p>במידה ובתום התקופה כאמור, לא הוצא היתר בניה במגרש, יבוטלו זכויות הבניה המאושרות עפ"י תכנית 2709ג' במגרש כאמור, ויוחזרו זכויות הבניה שהיו מאושרות בשטח, קודם אישורה של תכנית מס' 2709ג'.</p> <p>יובהר כי היתר חפירה לא יהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. במידה ויפקע תוקף היתר הבניה בשל העובדה שלא הוחל בבניה לפיו, ובמועד פקיעת תוקפו של ההיתר יחלפו שש שנים ממועד אישורה של התכנית, יפקע תוקף התכנית.</p> <p style="text-align: right;">הערה:</p> <p>כל יתר הוראות תכניות מס' 2709ג' ו-מק/2709ד', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 14339 זו, לרבות בנושא שימושים, שטחי בנייה מירביים, הוראות בינוי ועיצוב, בנינים לשימור, קוי בניין מירביים, שטחים עם זיקת הנאה להולכי רגל, שטחי ארקדות, מבנים וגדרות להריסה, תנאים למתן היתר בנייה, חלוקה חדשה וכדומה, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית תא משטח (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	קדמי	צידו-ימני		צידו-שמאלי
			עיקרי	שרות														
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	5,308					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'						
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2	1,732					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'						
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5	1,389					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'						
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3	3,250					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'						
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7	592					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'						
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	11	1,282					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'						
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	13	436					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'						
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6	5,568					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'						
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	17	1,288					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'						
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10	763					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'						
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8	351					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'					כמאושר בתכנית מסי 2709ג'						

**6. הוראות נוספות****6.1 הערה**

כל הוראות תכניות מס' 2709 ג' ו-מק/2709 ד', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 14339 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמפורט בסעיף 18 ג' שבהוראות תכנית מס' 2709 ג'	

**7.2 פקיעת תוקף**

זכויות הבניה שנקבעו בתכנית מס' 2709 ג' בכל אחד מהמגרשים שבתחום התכנית, יהיו תקפות למשך 6 שנים מיום אישורה של תכנית מס' 14339 זו.

במידה ובתום התקופה כאמור, לא הוצא היתר בניה בכל מגרש שבתחום התכנית, יבוטלו זכויות הבניה המאושרות עפ"י תכנית 2709 ג' במגרש כאמור, ויוחזרו זכויות הבניה שהיו מאושרות בשטח, קודם אישורה של תכנית מס' 2709 ג'.

יובהר כי היתר חפירה לא יהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. במידה ויפקע תוקף היתר הבניה בשל העובדה שלא הוחל בבניה לפיו, ובמועד זה יחלפו שש שנים ממועד אישורה של התכנית (כניסת התכנית לתוקף), יפקע תוקף התכנית.

**8. חתימות**

תאריך: 10.11.13	חתימה: 	עיריית ירושלים	מגישי
תאריך: 4/12/2013	חתימה: 	שם: קוקיה עזרא ניסים	התוכנית

תאריך: 4.12.13	חתימה: 	שם: נעמי זירי	עורך
			התוכנית

בעלי עניין בקרקע בתחום תא שטח מס' 1 בלבד :  
 איקור 93503 טל. 02-710608

תאריך:	חתימה:	קוקיה סוזן סעדה	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	קוקיה עזרא ניסים	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	קוקיה בת שבע	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	קוקיה בועז	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	קוקיה פנחס	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	קוקיה עודד משה	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
51-2376715		קוקיא ניהול נכסים והשקעות בע"מ	
תאריך:	חתימה:	קוקיה רות	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	קוקיה עזרא	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	קוקיה בנימין	בעל עניין בקרקע