

דברי הסבר לתכנית

בשנת 1996 הסתיימה בנייתו של בנין המשרדים "שערי העיר". במקור הבנין תוכנן כך שהמסה הגדולה שלו חולקה לאגפים ולתת אגפים בגדלים, בגבהים ובחומרים שונים. עובדה זו מאפשרת שינוי והדגשה של הקומפוזיציה האדריכלית המקורית של אגפי המבנה. כאדריכלי הבנין אנו ניגשים לתכנון תוספות אלה בהרגשת אחריות לשמירה על האיזון הקיים מחד יחד עם ההזדמנות לשפר חלקים מסויימים בבנין מאידך. תוספת הבניה המבוקשת משתלבת בבניון הקיים ואין לה השפעה ממשית על קו הרקיע ועל האופי הארכיטקטוני של המבנה.

שטחי המשרדים בבניון נמכרו לדיירים שונים ולמעשה מדובר ב"בית משותף". חלק מהדיירים רכשו את הגגות למעט הגג המשמש כחות מיזוג אויר.

מגישי תכנית זו, רשת מרפאות "עיניים" ו"יוניק" מערכות תוכנה (בשם חברת "רחשה"), הינם בעלי הזכויות בגגות עליהם מוצעות תוספות הבניה.

הצלחת האירגונים שבבעלותם הביאה להרחבת הפעילות ומספר העובדים שלהם. תוספות הבניה יאפשרו להם לממש הרחבת פעילות זו בבנין ובירושלים, ובכך להמשיך לתרום לכלכלת העיר ולרווחת תושביה.

הבניין במתכונתו הנוכחית ערוך לקלוט בלא בעיה מיוחדת את התוספת המבוקשת בכל הנוגע לחניה, לשירותי אחזקה ועוד.

בראיה כוללת יותר יש לציין שהעיר ירושלים מנסה מזה מספר שנים לקדם מגמות תכנון שיתמכו בחזרה של פעילויות עסקיות לליבת העיר ולמעגלים הקרובים יותר למרכז העיר. מגמות אלו כוללות מספר כיוונים אשר תומכים בבקשה לתוספת השטח ובהם:

1. תוכנית המתאר לירושלים המעודדת בניה לגובה במעגל החיצוני של מרכז העיר.
2. תוואי הרכבת הקלה אשר לאורכו מותרת צפיפות בניה גבוהה משמעותית מאזורים שלא מצויים בסמיכות לתוואי. התכנית המבוקשת נמצאת במבנה צמוד לציר הרכבת הקלה על רחוב יפו ושרי ישראל.
3. חיזוק המרקם העירוני תוך תמיכה בשימושי קרקע מעורבים (מגורים ותעסוקה) המקטינים את התלות ברכב הפרטי.
4. הצורך הקיים בהגדלת משרדי תעסוקה משרדיים ועסקיים, אשר נתמכים בין היתר בבניון הרב שבוצע בתחנה המרכזית החדשה הסמוכה לבניין שערי העיר.
5. מעבר לנוכח לעיל, יש לציין כמובן את תוכנית האב למרכז העיר שהוכנה על ידי האדריכלים קוף, מן ושנער, אשר מעודדת תוספות בנייה במרכז העיר.

בבניין האמור אושרו בשנים האחרונות 2 תוספות בינוי של כ-500 מ"ר עיקרי במצטבר על שני גגות-האחת על גג בקומה עשירית בחזית מזרחית והשניה על גג בקומה תשיעית בחזית צפונית.

סך כל השטחים המבוקשים בתכנית זו הם: 1073.47 מ"ר

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בינוי לבניין שערי העיר, ירושלים
		מספר התכנית	101-0284463
1.2	שטח התכנית		3.900 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219560 קואורדינאטה X

632975 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	יפו	216	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30075	מוסדר	חלק	165	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/06/1994	3893	4225	התכנית מבטלת את המפורט בתכנית זו	החלפה	ג / 3429
10/11/2002	412	5126	התכנית מבטלת את המפורט בתכנית זו	החלפה	ו / 3429
22/03/1996	2390	4393	התכנית מבטלת את המפורט בתכנית זו	החלפה	5022
21/01/2010	1593	6052	התכנית כפופה למפורט בתכנית זו	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	התכנית מבטלת את המפורט בתכנית זו	החלפה	62
14/12/2004	818	5350	התכנית מבטלת את המפורט בתכנית זו	החלפה	8737
04/09/2007	4259	5713	התכנית מבטלת את המפורט בתכנית זו	החלפה	א / 8737
08/07/2010	3800	6105	התכנית מבטלת את המפורט בתכנית זו	החלפה	ב / 8737

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ברוך מרדכי רוניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ברוך מרדכי רוניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	21/06/2017	ברוך מרדכי רוניק	02/07/2017	נספח בינוי מנחה, כאשר ההנחיות מחייבות לעניין גובה בנייה מרבי, מס' קומות וקווי בניין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/08/2017	מאיר לוי	16/08/2017	חתום למתן תוקף	לא

כל מסמכי התכנית 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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			לוינגר אחזקות והשקעות 2001 בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5008777		Eliezer@enaim.co.il
	פרטי			רחשה השקעות בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5009300		shimon@unq.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			לוינגר אחזקות והשקעות 2001 בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5008777		Eliezer@enaim.co.il
פרטי			רחשה השקעות בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5009300		shimon@unq.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ראובן בר חיים			ירושלים	(1)		00-0000000		
בעלים	פרנסין ברנבאום			ירושלים	(1)		00-0000000		
בעלים	ברוריה לאני			ירושלים	(1)		00-0000000		
בעלים	יוסף מקסומוב			ירושלים	(1)		00-0000000		
בעלים	איריס ניגו			ירושלים	(1)		00-0000000		

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
		00-0000000			ירושלים			רפאל קישרנבום	בעלים
		00-0000000			ירושלים			יעקב קמר	בעלים
		00-0000000			ירושלים			איתמר רוזן	בעלים
		00-0000000			ירושלים			שמעון רחמני	בעלים
		00-0000000			ירושלים			חיים שגריר	בעלים
		00-0000000			ירושלים			נחמיה שמעונוביץ'	בעלים
		00-0000000			ירושלים	א.ח.י.ש יזמות בע"מ			בעלים
		00-0000000			ירושלים	א.מקסים - סחר במזון בע"מ			בעלים
		00-0000000			ירושלים	אוליב נדלן בע"מ			בעלים
		00-0000000			ירושלים	אופטיקה דר' לוינגר בע"מ			בעלים
		00-0000000			ירושלים	אחד אחד עבאדי שיווק והפצה בע"מ			בעלים
		00-0000000			ירושלים	אחים אילוז בידוד איטום ועבודות גובה בע"מ			בעלים
		00-0000000			ירושלים	אי.טי.אקס יצוא נכסים (93) בע"מ			בעלים
		00-0000000			ירושלים	אילת וענת ניהול נכסים בע"מ			בעלים
		00-0000000			ירושלים	ארבל דיזיין בע"מ			בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
		00-0000000		(1)	ירושלים	ארץ חיטה ושעורה נדלן בע"מ			בעלים
		00-0000000		(1)	ירושלים	השיווק במאה ה-21 השמה בע"מ			בעלים
		00-0000000		(1)	ירושלים	חשב פיתוח בע"מ			בעלים
		00-0000000		(1)	ירושלים	טווס ניהול אחזקות והשקעות בע"מ			בעלים
		00-0000000		(1)	ירושלים	י.ש.דר נכסים בע"מ			בעלים
		00-0000000		(1)	ירושלים	י.ו.אר. - נכסי מקרקעין בע"מ			בעלים
		00-0000000		(1)	ירושלים	יוניק אחזקות בע"מ			בעלים
		00-0000000		(1)	ירושלים	יוניק תעשיות תוכנה בע"מ			בעלים
Eliczer@enaim.co.il		02-5008777	216	יפו	ירושלים	לוינגר אחזקות והשקעות 2001 בע"מ			בעלים
		00-0000000		(1)	ירושלים	ליאון אורליצקי ושו"ת רואה חשבון (הפיסגה)			בעלים
		00-0000000		(1)	ירושלים	ליטב שערי העיר בע"מ			בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
		00-0000000			(1) ירושלים	מאגמאטופ בע"מ			בעלים
		00-0000000			(1) ירושלים	מור סקופ בע"מ			בעלים
		00-0000000			(1) ירושלים	מור קפה נט בע"מ			בעלים
		00-0000000			(1) ירושלים	ני.בו.השקעות בנדלן ב"מ			בעלים
		00-0000000			(1) ירושלים	נכסי אתי ויעקב בע"מ			בעלים
		00-0000000			(1) ירושלים	סייכאקולור בע"מ			בעלים
		00-0000000			(1) ירושלים	עודרין נדלן בע"מ			בעלים
		00-0000000			(1) ירושלים	עיראי השקעות בע"מ			בעלים
		00-0000000			(1) ירושלים	פרסום שיטה נכסים בע"מ			בעלים
		00-0000000			(1) ירושלים	קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ			בעלים
		00-0000000			(1) ירושלים	קס ביזנס בע"מ			בעלים
		00-0000000			(1) ירושלים	ר.ר.מ 46 בע"מ			בעלים
		00-0000000			(1) ירושלים	ר.ר.מ 48 ב"מ			בעלים
shimon@unq.co.il		02-5009300	216		יפו ירושלים	רחשה השקעות בע"מ			בעלים
		00-0000000			(1) ירושלים	רפאל ירושלים בע"מ			בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
		00-0000000			ירושלים (1)	שערי העיר חברה להשקעות בע"מ			בעלים

(1) כתובת: יפו 216.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
chagit@MA VIV.CO.IL		02-6214481	4	נרקיס	ירושלים	רזניק אדריכלים מתכנני ערים בעמ		ברוך מרדכי רזניק	עורך ראשי	
levymeir@ne tvision.net.il		02-5816818	1	המרפא	ירושלים		586	מאיר לוי	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת בינוי על חלק מגגות הבניין באגף המזרחי ובאגף המערבי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת בינוי לקומה 10 ולקומה 11 בחזית המזרחית, לקומה 10 ולקומה 11 בחזית המערבית של הבניין הידוע כ"בניין שערי העיר".

קביעת תוספת בניה בחזיתות הנ"ל בהתאם לנספח הבינוי.

קביעת בינוי לשם תוספת שטח למשרדים במפלסים 850.40 + ו 853.55 + והגבהת פיר המעליות למפלס 860.80 +. קביעת שלבי ביצוע.

קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.9			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מסחר (מ"ר)	מ"ר	7,670.8	+487.1	8,157.9	לא כולל שטח לחניון - ראה טבלה 5
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	7,670.8	+487.1	8,157.9	לא כולל שטח לחניון - ראה טבלה 5

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי	3,900	100
סה"כ	3,900	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	3,876.13	100
סה"כ	3,876.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים מסחר, משרדים, מרפאות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט: קו בנין עילי 1. גודל האבנים, הסיתות והגוון שלהם יהיה זהה לבניין המקורי. 2. בקירות המסך - גוון האלומיניום והזכוכית יהיו זהים לאלה של הבניין המקורי
ב	חשמל לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד בשטח התוכנית
ג	חניה 1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. 2. החנייה תהיה כולה תת קרקעית
ד	היטל השבחה 1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
ה	סטיה ניכרת 1. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבת. כל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת. 2. קווי הבניין כמפורט בתשריט מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת. 3. שטח המסומן בתשריט משבצות ירוקות הוא שטח למעבר חופשי להולכי רגל בכל שעות היממה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.
ו	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע בחיפוי אבן וזכוכית כהמשך לקירות האבן ולקירות המסך של הבניין כפי שמופיע בנספח הבינוי.
ז	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לחזיתות המבנה וחומרי הגמר תוך שמירה על שפתו העיצובית של המבנה הקיים ולצורך השתלבות התוספת בחזית הכוללת. 2. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהיה הגשת הצעה לטיפול במערכות המכאניות הקיימות בגג המבנה וזאת על מנת להקטין את השפעתן על הסביבה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות לפרוייקט. 4. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בגין זיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה. 5. תנאי למתן היתר יהיה תאום המלחקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה. יש להגיש מסמך אקוסטי בעניין זה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
ח	זיקת הנאה בשטח המסומן עם זיקות הנאה לציבור יותר מעבר חופשי לציבור בכל שעות היממה.

מסחר ותעסוקה	4.1

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	(2)	(2)	(2)	5					18230	17330	900 (1)	3900	1	חניון	מסחר ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)	(2)	5	11 (3)	43.75	83.5		17838.07			3900	1	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
								924	36068.07	17330	900				מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

חניה-כלול בסך השטחים (%)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	1	חניון	מסחר ותעסוקה
	1	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
		<סך הכל>	מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח לחניון ציבורי בלבד.

(2) כמפורט בתשריט.

(3) כמפורט בנספח בינוי - לא כולל ח. מכונות מעלית על הגג.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה בדיקה קונסטרוקטיבית על ידי קונסטרוקטור בנוגע לאפשרות לביצוע תוספת הבנייה, אשר תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה באגף מערבי	הבניה תתבצע בהינף אחד ללא קשר עם אגף מזרחי ובלבד שהגבהת פיר המעליות ומבואת הכניסה הקומתית של קומה 11 יבוצעו ביחד עם ביצוע הבניה של האגף שיבנה ראשון.
2	בניה באגף המזרחי	הבניה תתבצע בהינף אחד ללא קשר עם אגף מערבי ובלבד שהגבהת פיר המעליות ומבואת הכניסה הקומתית של קומה 11 יבוצעו ביחד עם ביצוע הבניה של האגף שיבנה ראשון.

7.2 מימוש התכנית

תוקף תוכנית זו 5 שנים מיום אישור התכנית.