

5861

~~1007059~~

תקנון למתן תוקף / 26.9.04

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר מק/9394

שינוי מספר 1/03 לתכנית מספר ג' 3507

ושינוי מספר 1/03 לתכנית מספר מק/3507 ד'

ושינוי מספר 1/03 לתכנית מספר 2912

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית:

1. תכנית זו תיקרא, תכנית מספר מק/9394 שינוי מספר 1/03 לתכנית מספר ג' 3507 שינוי מספר 1/03 לתכנית מספר מק/3507 ד' שינוי מספר 1/03 לתכנית מספר 2912 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

מסמכי התכנית:

2. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בניו הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

גבולות התכנית:

3. הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

4. כ- 11,152 מ"ר.

מקום התכנית:

5. ירושלים, שכ' רמת שרת, מלון הולילנד, ירושלים
 גוש: 30193, חלקה 43
 גוש: 30194, חלק מחלקה 34
 מגרש מס' 81 שעפ"י תכנית מס' 2912 ומגרשים מס' 1 ו-2 וחלק ממגרש מס' 37 שע"פ תכניות מס' 3507 ג' ו-מק/3507 ד'.
 שטח בין קואורדינטות אורך 217800 ל- 218120
 לבין קואורדינטות רוחב 629250 ל- 629510
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

6. (א) קביעת בנוי לתוספות בניה בבניין שבתחום מגרש מס' 81 שע"פ תכנית 2912, בהתאם לנספח בנוי, בהתאם לקיים בשטח וכמפורט להלן:
 1. קביעת בנוי לתוספת בניה בחזיתו המזרחית של הבניין, בכל קומותיו, לשם הרחבתו.
 2. קביעת בנוי לתוספת בניה בשטחי מילוי לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, והרחבת החניון המקורה, במפלס 6.12.
 3. התרת שנוי שטחי חנייה וחדרי מכוונות ושטח קומת עמודים למגורים לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ולשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות במפלסים 6.12, 3.06.

14

4. התרת שנוי שטחי חדרי מכונות למחסן ולחדרי מדרגות והתרת שנוי שטחי חניה לחדרי מדרגות במפלס -6.12.
5. התרת הפיכת שטח קומת עמודים למועדון לשימוש דיירי הבניין בלבד, במפלס -3.06.
6. התרת הפיכת שטחי מרפסות בלתי מקורות למגורים לשם הרחבת יחידות דיור קיימות במפלס -0.02 - ו- +3.06.
- (ב) הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי מ- 10 יחידות דיור ל- 12 יחידות דיור בשטח מגרש מס' 81 שע"פ תכנית 2912.
- (ג) שנוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת ע"י העברת שטחי בנייה המאושרים בשטחי מגרשים מס' 1 ו- 2 שע"פ תכנית מס' 3507 ג', לשטח מגרש 37 שע"פ תכנית מס' 3507 ג' (חלק ממגרש 81 שע"פ תכנית 2912), מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבנייה המותרים לבנייה בשטחי מגרשים אלה.
- (ד) שנוי קו הבניין המזרחי בשטח מגרש מס' 81 שע"פ תכנית 2912 וקביעת קו בנין מירבי חדש במקומו.
- (ה) קביעת הוראת בנוי ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.
7. **כפיפות לתכנית:**
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2912, 3507 ג', מק/3507 ד' וההוראות שבתכנית מס' מק/9394 זו.
8. **הוראות התכנית:**
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
 במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. **שטח למלונאות:**
 השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה הם שטחי מלונאות וחלות על שטחים אלה הוראות תכניות מס' 3507 ג' ו- מק/3507 ד' לגבי שטחי מלונאות למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 (א) תותר העברת שטחי בנייה ממגרשי המלונאות מס' 1 ו- 2 שע"פ תכניות מס' 3507 ג' ו- מק/3507 ד' למגרש המגורים מס' 81 שע"פ תכנית 2912 (שחלקו בתחום מגרש מס' 37 שע"פ תכניות 3507 ג' ו- מק/3507 ד').
 בכפוף למפורט בסעיף 10, (ג) להלן.
 (ב) ראה סעיף 13 להלן.
 (ג) מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 3507 ג' ו- מק/3507 ד' לגבי אזור המלונאות, שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/9394 זו, ממשיכות לחול ללא שנוי.
10. **אזור מגורים 2:**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה הוראות תכניות מס' 3507 ג', מק/3507 ד' ו- 2912 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותרנה תוספות בניה בבניין שבתחום מגרש מס' 81 שע"פ תכנית 2912 (שחלקו נמצא בתחום מגרש 37 שע"פ תכנית מס' 3507 ג' ו- מק/3507 ד'), בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בהתאם לקיים בשטח וכמפורט להלן:
1. תותר תוספת בניה בחזיתו המזרחית של הבניין, בכל קומותיו, לשם הרחבתו.
 2. תותרנה תוספות בניה בשטחי מילוי, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת והרחבת חניון מקורה, במפלס 6.12.
 3. תותר הפיכת שטחי חניה וחדרי מכוונות וכן שטח קומת עמודים למגורים, לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות ולשם תוספות שתי יחידות דיור חדשות, במפלסים 6.12 ו- 3.06.
 4. תותר הפיכת שטחי חדרי מכוונות למחסן ולחדרי מדרגות והפיכת שטחי חניה לחדרי מדרגות, במפלס 6.12.
 5. תותר הפיכת שטח קומת עמודים למועדון, לשימוש דיירי הבניין בלבד, במפלס 3.06.
 6. תותר הפיכת שטחי מרפסות בלתי מקורות למגורים לשם הרחבת יחידות דיור קיימות במפלסים 0.02 ו- 3.06.
- (ב) בשנוי לתכנית 2912, מס' יחידות הדיור המירבי בשטח מגרש מס' 81 שע"פ תכנית 2912 יהא 12 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ג) תותר העברת שטחי בנייה ממגרשי המלונאות שבתכנית למגרש המגורים שע"פ תכנית זו, מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המותרים לבניה בשטחי מגרשים אלה, כמפורט בטבלה שלהלן:

| מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 2912, 3507 ג' ו- 3507 ד' (במ"ר) | | | מצב מוצע עפ"י תכנית מס' 9394 ז' (במ"ר) | | |
|---|----------|------------|--|----------|------------|
| שטח מאושר | מס' מגרש | שטחי בנייה | יעוד קרקע | מס' מגרש | שטחי בנייה |
| שטח למלונאות עפ"י תכנית מס' 3507 ג' ו- 3507 ד' | (1) | 25,410 | שטח למלונאות | (1) | 25,256.1 |
| אזור מגורים 2 עפ"י תכנית 2912 וחלק ממגרש 37 שע"פ תכנית 3507 ג' ו- 3507 ד' | (2) | 50,820 | אזור מגורים 2 | (81) | 1624.06 |
| סה"כ | (81) | 1200 | סה"כ | (81) | 1614.41 |
| סה"כ | סה"כ | 38,270 | סה"כ | סה"כ | 38,150.8 |
| סה"כ | סה"כ | 76,540 | סה"כ | סה"כ | 76,301.7 |
| סה"כ | סה"כ | 3,028.00 | סה"כ | סה"כ | 3238.47 |
| סה"כ | סה"כ | 78,568.00 | סה"כ | סה"כ | 79,540.17 |

הערות לטבלה:

- * שטחי השירות כוללים בין היתר את שטחי החניה התת קרקעית, משטחי פריקה וטעינה וחניה תת קרקעית לאוטובוסים, כמאושר בתכנית 3507 ג' ו- 3507 ד'.
- ** שטחי הבניה הללו, המפורטים בטבלה עבור מבואות, מעברים משותפים וקומות עמודים הם בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המקומית מתאריך 7.4.97.
- *** שטחי הבנייה כוללים את שטחי הבנייה המאושרים ע"פ תכנית מס' 2912, ואינם כוללים את שטחי הבנייה שאושרו בהיתר מס' 729.1/98, בהליך של הקלה ע"פ סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

שטחי הבנייה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ד) קווי הבניין בשטח זה יהיו כדלהלן:
1. קוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קוי בנין מאושרים ע"פ תכנית 2912 הנשארים בעינם.
 2. קו הבניין המירבי המזרחי המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש שחור עם סימון X – מבוטל בזאת.
 3. במקומו יהא קו הבניין המזרחי כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ה) השטח המסומן בתשריט, בתחום אזור המגורים, בקווים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זכות מעבר לציבור וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2912 לגבי שטח עם זכות מעבר לציבור.
- (ו) תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום פתרון החנייה עם המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
- (ז) כל הוראות תכנית מס' 2912, שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/9394 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

11. **הערה:** מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 3507 ג', מק/3507 ד' ו- 2912, שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/9394 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

12. **חנייה פרטית:**
- (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח מגרש המגורים שבתכנית.
- (ב) החנייה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ד) ראה סעיפים 10.2 ו- 10.3 לעיל.

13. **בנין להריסה:** הבניין, המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה וייהרס בכפוף להוראות המפורטות בתכנית מס' 3507 ג'.

14. **תחנת שנאים:** לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:** בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. **קולטי שמש על הגג:** בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. **היטל השבחה:**
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. **תשתית:**
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

תפעולית יזמות ופיתוח בע"מ, ת.ד. 2461, ירושלים. טל. 02-6430453
תיפעולית בע"מ
TIFULIT LTD.
הולילנד תיירות (1992) בע"מ. מלון הולילנד, בית וגן, ירושלים. טל. 02-6437777

הולילנד תיירות (1992) בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

תפעולית יזמות ופיתוח בע"מ, ת.ד. 2461, ירושלים. טל. 02-6430453

תיפעולית בע"מ
TIFULIT LTD.

חתימת המתכנן:

דן יזרעאלי, אדריכל, רח' שלומציון המלכה 4, ירושלים. מיקוד 94146
ת.ז. 01129139 רשיון מס' 08460 טל. 02-6231323

~~דן יזרעאלי - אדריכלים ומתכננים~~
שלומציון המלכה 4 ירושלים 94146
טל. 02-6231323, פקס. 02-6240787

26.9.2004 תאריך:

ועדה מקומית יבולת-ים
אישור תכנית מס' 9394
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבת מס' 30-8-04 ביום 17/04
מקדמי העיר
מנהל הועדה