

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6748

שינוי לתכניות מס 3898

(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6748. שינוי לתכניות מס' 3898. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התוכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).
וחוברת גליונות (סה"כ 7 דפים) של תוכניות בינוי (להלן: נספח 1)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ-3,994 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת ארנונה, שטח בפינת רחובות לייב יפה וכפר עציון.
גוש 30119 חלקות מקוריות 117,80,67.
חלקי חלקות 66, 68, 79, 81, 106, 114, 116.
שטח שבין קורדינטות אורך 171,000 לאורך 171,100 לבין קורדנטות רוחב 127,925 לרוחב 128,025.
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
- א. קביעת בינוי לתוספת אגף בקומת הקרקע.
- ב. קביעת מס' הקומות המרבי לבית המלון ל-5 קומות מעל מפלס 0.00 וקומת חנייה ופונקציות ציבוריות - חדר אוכל, מטבח ומרכז ספורט - מתחת למפלס 0.00.
- ג. קביעת גובה הבנייה המרבי ל-19 מ' מעל 0.00.
- ד. קביעת השימושים המותרים בבית המלון לחדרי מלון, בריכת שתייה ובית כנסת בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

- ה. קביעת קוי בניין מרביים חדשים.
- ו. קביעת שטחי הבנייה המרביים לבית המלון ל- 12600 מ"ר מתוכם 9510 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים ו- 3090 מ"ר שטחי שירות. השטחים כוללים שטח עיקרי קיים בהיתר של 4374 מ"ר.
- ז. ציפוי כל הבנין הקיים והתוספות באבן.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: "תכנית המתאר") לרבות שינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מסי 2045, 1451, 3898 וההוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית המתאר להוראות תכנית זו תקבענה הוראות תוכנית זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור והכל המצויים, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטת לעיל, חלות הוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למלונאות:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה הינו שטח מיועד למלונאות וחלות עליו הוראות שנקבעו בתוכנית 2045 ובתוכנית 2914 לשטח למלונאות.
- א. בשטח המגרש יוקם אגף חדש בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קו בנין 0 לאורך הגבול הדרומי של המגרש.
- ב. תותר תוספת 2 קומות לבנין הקיים. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 5 קומות מעל מפלס 0.00 וקומה אחת מתחת למפלס ה- 0.00.
- ג. השימושים המותרים בתחום בית המלון יקבעו על פי התקנים הפיזיים של בתי מלון של משרד התיירות, לרבות בריכה.
- ד. שטחי הבנייה המרביים בשטח מגרש חדש, יהיו כמפורט להלן:

סה"כ	שטח שירות				שטחים עיקריים				מ"ר	מפלס	
	סה"כ		מוצע מוצע	מוצע קיים	סה"כ		מוצע	קיים			
	%	מ"ר			%	מ"ר					
9,200	158	750	12.9	500	(250)	8,230	141.1	4,230	4,000	מלון	0.00
						220	3.7	220		בי"כ	
3,400	58	2,340	40.1	200	(2,140) (חניה)	1,060	18	686	374	מרכז ספורט ח.אוכל מטבח	מתחת למפלס 0.00
12,600	216	3,090	53	700	(2,390)	9,510	163.0	5,136	4,374	סה"כ	

הערות לטבלה:

שטח מגרש לחישוב אחוזי הבנייה לפי תב"ע 1451 הוא 5833 מ"ר.

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין, השטחים החדשים מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות וההיתרים) התשנ"ב 1992.

השטחים הקיימים מחושבים לפי ההיתר הקיים. השטחים בסוגריים - מוצע קיים - הם שטחים קיימים שלא נכנסו לחישוב בשיטת החישוב הישנה.

מודגש בזאת כי נספת הבינוי הינו מנחה בלבד והוועדה המקומית תהא ראשית לאשר שינויים ארכיטקטוניים לעת מתן היתר בנייה ובלבד שלא תהייה חריגות מגבלת מסי הקומות, ממגבלת שטחי הבנייה, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת גובה הבנייה המרבי.

ז. תותר הקמת מתקנים על הגג ובלבד שיתוכננו אלמנטים להסתרת הציוד אשר לא יעלו על הגובה המרבי לבניין.

ח. כל הבנין הקיים והתוספות יצופו באבן. הבנייה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורת החלקה, ללא סיתות, אסורה.

ט. תנאים למתן היתר בנייה:

1. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מחלקת הגנים ופינות נוי בין השאר בנושאים הבאים:

א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח שבתחום התכנית. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, פירוט נטיעות רצוף, ריהוט גן, מערכת השקיה, קירות תמך וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.

ב. ביצוע בפועל של פיתוח השטח בתחום התכנית יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום אישור ופיקוח מחלקת הגנות.

2. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה והגשת נספח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה לגבי השפעת המערכות המכניות של המלון על הסביבה.

3. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר איסוף ופינוי אשפה מהמקום.

4. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון בשטח המלון.

5. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם אגף המים בדבר הגשת תכניות אינסטלציה ע"י מגיש הבקשה להיתר הבנייה ועל חשבונם לאישור מדור רשת פרטית.

6. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מחלקת ביוב.

7. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר.

8. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם שירותי כבאות והצלה.

9. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מחלקות דרכים להסדרי תנועה ורחייה.

10. חנייה:

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח, לעת מתן ההיתר.
- ב. החנייה תהיה תת-קרקעית ובגבולות המגרש.

11. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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 שייקבע ע"י מהנדס העיר.
- מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י 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 והתיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

15

חתימת בעלי הקרקע

אות פיתוח ושרותים בע"מ

חברת אות פיתוח ושרותים בע"מ.

ת.ד. 1037 אפרת 90435

טלפון: 02-9931911

חתימת מגישי התכנית:

אות פיתוח ושרותים בע"מ

חברת אות פיתוח ושרותים בע"מ.

ת.ד. 1037 אפרת 90435

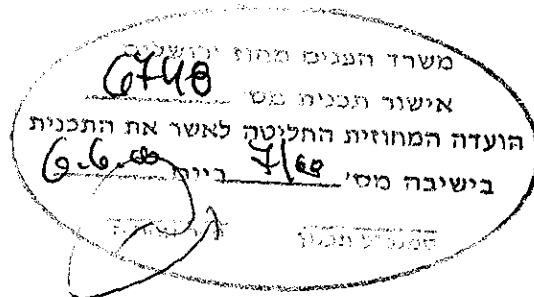
טלפון: 02-9931911

חתימת המתכנן

זרחי אדריכלים בע"מ
ארלוזורוב 150, ת"א 62098
טל. 03-5223111/6

זרחי אדריכלים בע"מ
רחוב ארלוזורוב 150, תל-אביב
טלפון: 03-5223211

(אורתורה) - אור 5-16
מעודכן ליום 11.06.00



2078 7e =

2075 10/11 '11'e-