

תכנית מספר 1016 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

9/16
2/10/16

1. שט התכנית וסיווגה: התכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תיקרא "תכנית מס 1016 ב' שינוי מס' 1/78 לתכנית 1016. שינוי מס' 1/78 לתכנית 1016 א' שינוי מס' 55/78 לתכנית המתאר המקומית ירושלים" (ולהלן: התכנית), כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכחב' (להלן: סעיפי התכנית), גליון אחד של חשויים בק.מ. 1:250 (להלן: החשויים), וכן 7 גליונות של נספחי בינוי כמפורט להלן:
תכנית העמדה בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1)
חזית מערבית בק.מ. 1:250 (להלן: "מס' 2")
פרספקטיבה - מבט מהכניסה לעיר בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 3).
חצר מזרח מערב בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 4).
חצר צפון - דרום בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 5).
חזית צפונית בק.מ. 1:250 (להלן: נספח 6)
חזית מזרחית בק.מ. 1:250 (להלן: נספח 7)
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. מקום התכנית ושטחה וגבולותיה:
ירושלים, פינת הרחובות יפו וירמיהו בוש 30235 חלקה 23 וחלק מחלקה 76, בוש 30075 חלקות 107, 108, 109, 110, בשטח של כ-9.4 דונם, הכל על פי הגבולות המסומנים בחשויים.

4. מטרות התכנית: (א) הגדלת אחוזי הבניה מ-200% המותרים ל-274% משטח המגרשים נטו.

(ב) שינוי תכנית הבינוי שבתכנית 1016 א' וקביעת בינוי חדש כהחאם לנספחי הבינוי המצורפים לתכנית 1016 זו.

(ג) שינויים בהקצאות לצורכי ציבור (כדורים כגון: ביטול דרכים מאושרות ו/או קיימות החוויות דרכים חדשות ומעברים ציבוריים להולכי רגל).

(ד) קביעת שטחי הרצפות לבניה וקביעת השימוש בהם: משרדים, מסחר ומלונאות.

(ה) קביעת הוראות בינוי כדורים כגון: מספר הקומות, עיצוב ארכיטקטוני, מפלסי בניה קווי בניין עיליים וקווי בניין תת - קרקעיים חומרי הבניה של הקירות החיצוניים וכיו"ב.

(ו) קביעת מקום החניה והסדרי הכניסה והיציאה לחניה.

על חכנית זו תחולנה ההוראות הכלולות כחכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לחכנית זו שאושרו מוזן לזמן למעט ההוראות העומדות בסתירה לחכנית זו.

5. כפיפות לחכנית:

הוראותיה של החכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן כדפי ההוראות שבכתב והן בחדשים ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי ספת הרקע שעליה נערך החשריט באם אינם מצויינים במקרא שבחדשים) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד תחול ככל מקרה ההוראה המגבילה יותר.

6. הוראות התכנית:

(א) בינוי

7. אזור מסחרי:

1. הבנוי בשטח התכנית יהיה בהתאם לנספחי הבינוי ולהוראות חכנית זו, אולם הועדה המקומית חהא רשאית להתיר שינויים קלים ובלתי משמעותיים בפרטים ארכיטקטוניים אשר אינם משנים את האופי הארטיסטיסוניה של פתרון הבינוי בכפוף לקבלת אישור מיוחד לכך מטעם הועדה המחוזית.

2. המפלסים והגבהים של כל הקומות כסופים לחקונים ולשינויים בכל הדרוש לקביעת גבהים יחסיים כדלהלן:

נקודת המוצא היא מני הגב הסופיים של הקומה השביעית האחרונה של בנין א' ; מגדל ב' הצמוד לבנין א' יהיה גבוה ממנו בשתי קומות סטנדרטיות בלבד כולל קומת תדר מעליות וכו' וללא בליטה נוספת;

כל אגף משני האגפים של בנין ד' ימשיך בקצהו במפלס מדורג כמחואר בנספת מס' 1 אשר מפלס הגב שלו הוא במפלס הגב האמור של בנין א' והפרטי הדרוג יהיה בני קומה אחת עד למגדל המדרגות המרכזי של בנין ד' שיהיה גבוה בשלוש קומות בלבד מבנין א' כולל קומת תדר מעליות וכו' וללא בליטה נוספת;

מספר המפלסים החת קרקעיים של החניונים כפוף לדרישות תקן החניה כחאום עם נציג שר החתבורה בועדה המחוזית ועשוי להשתנות במידת הצורך למילוי דרישות התקן;

מספר הקומות בבנין ג' יהא לנובל מדורג המתחיל מחנויות בנות קומה אחת בלבד לאורך רחוב ירמיהו עם דרוג עולה עם הפרטים של קומה אחת בלבד כמסתקף מהפרספקטיבה בנספת מס' 3.

3. חומרי הבניה של הקירות החיצוניים של הבנינים יהיו כדלהלן:

בנין א' - אבן מנוסרת בעיבוד חלטיש עם עיבוד קרובנציונלי של הפינות.

בנין ב' - אבן טבעית מרובעת ומסותחת - טובזה.

בנין ד' - המגדלים המחברים את אגפיו השונים של בנין ד' כולל מגדל המדרגות המרכזי של בנין ד' אבן טבעית מרובעת ומסותחת - טובזה, ואילו כל מעטפת בנין ד' אבן מנוסרת בעיבוד חלטיש.

בנין ג' - סוג האבן יקבע לעת הוצאת היתרי הבניה באשור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.

אחוזי הבניה (ב)

1. שטח הרצפות לבניה הוא 274% משטח המגרש נטו במקרה של סחירה בנין הוראה זאת לכיץ היקף שטח הרצפות לבניה המשתמע מתכנית הבינוי תחול בכל מקרה ההוראה המבבילה יוחר.
2. היקף שטח הרצפות לבניה שעל פי הכנייה זו ומידות הכנינים כפופים לבדיקה סופית לעת הוצאת היחרי הכניה בכמוף לאסור כסעיפים 6 ו-7. (ב) 1 דלעיל.

השימושים של שטח הרצפות (ג)

1. תחולת התכנית בכל הנוגע להגדלת זכויות הבניה, מרתנית מעיקרה בבניה היקף שטח הרצפות שנקבע בתכנית זו למלון (כנין ד) ולתנויות (כנין ג) ולא יהיו משרדים אלא בבנינים א' ו-ב'. כל ססיה מתכנית המבדילה את שטח הרצפות למשרדים על חשבון שטח הרצפות למלונאות ותנויות יביא לבטול חוקפה של התכנית בכל הנוגע להגדלת אחוזי הבניה והם יוגבלו ל- 200% על פי התכנית המאושרת.
2. לעת הוצאת היחרי הבניה תורדא הועדה המקומית שהתכנון הפנימי והחלוקה המנימית של בנין ג' הוא הולם וסיפוסית לתנויות ושל בנין ד' הוא הולם וסיפוסית למלונאות ושלא ניחן לשנות את שימושם למשרדים.

חניה (ד)

1. החניה בשטח התכנית תהא תח קרקעית ותהא בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים, מספר המסלטים התח קרקעיים של החניונים כפוף לדרישות תקן החניה בתאום עם נציג שר התחבורה בועדה המחוזית ועשו להשתנות במידת הצורך למילוי דרישות התקן.
2. הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית רשאית לקבוע את שלבי ביצוע החניון התח קרקעי ובלבד שיובטחו מספר מקומות החניה הדרושים לכל שלב בניה.
3. הסדרי החניה לרבות אפשרות או אופציה לדרכי גישה לתניונים מתחם לדרכים ציבוריות וכל דרכי ההפעלה והסדרי החניון הם נושא שמתבקש בו פתרון על דעה נציג שר התחבורה בועדה המחוזית אשר יהווה חלק בלתי נפרד של תכנית לעת מתן תוקף לתכנית.
4. תנאי להוצאת התח בניה לבנין ד' (כנין בית-המלון) הוא הבטחת הבצוע בפועל של דרכי הגישה והיציאה לתניון בהתאם לאמור בסעיף א' לעיל.
5. פועל יוצא של פתרון הגישה לתניה בתכנית זאת הוא העתקת הכניסה לתניון שכנין במגרש 76 בגוש 30075. העתקת הכניסה לתניה תעשה ע"י ועל חשבון יוזם תכנית זאת.

מבנים להריסה (ה)

המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם.

8. דרכים: (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת הדרך.

(ג) השטחים המסומנים ע"ג התשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הם שטחים של דרכים מבוטלות ויעוצם יהיה כמסומן בתשריט.

(ד) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

9. חלוקה חדשה:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת חוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בתחילת יו"ר הוועדה המחוזית לשבח רישום המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא כש כן התעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם קשור החלוקה. האיחוד והחלוקה יהיו בהתאם לסכלת השטחים שבתשריט.

10. בצוע התכנית:

כד בבר ע"י מתן חוקף לתכנית זו תוכן וחובש ע"י ועל חשבון יוזם התכנית תבנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית זו והועבר לבצוע בספרי האחרון ע"י ועל חשבון יוזם התכנית.

11. שטחים לצרכי ציבור והפקעות.

(א) השטחים המצויינים במקרא בתשריט לצורכי ציבור והורכים המתוארות בתשריט הם צורכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188 לחוק (להלן: צורכי ציבור).

(ב) כל השטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בהתאם לחוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965. הפקעה זאת יכול שתעשה על ידי העברת המקרקעין על שם עידיה ירושלים בהסכמת הבעלים ובלבד שיחילו לגביה את ההוראות האמורות בפרק ח' לחוק בגין דינם של מקרקעין לצורכי ציבור שהופקעו או נרכשו לצורך זה על פי התכנית.

12. מס השכחה: נושא מס השכחה יבחן ויוכרע בהתאם להוראות החוק.

חתומה

הח' 7
ע"ל 20543
ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

ניתן תכנון ע"ד מס

החליטה בישיבתה מיום

למסד על אשור התכנית הנ"ל להפקדה

ממנכ"ל התכנון

[Signature]

משרד הפנים מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

החליטה בישיבתה מיום 22/10/79

לאשר תכנית זו שמספרה 51016

ממנכ"ל התכנון

[Signature]

בעל הקרקע

הפציעה חזרה לבנין ע"ד מס

משרד הפנים מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

החליטה בישיבתה מיום 8.5.79

להפקדת תכנית זו שמספרה 51016

ממנכ"ל התכנון

[Signature]

ירום התכנית

גולד אוריכלים בע"מ