

תכנית בינוי עיר

דפי הוראות התכנית

תכנית מפורטת מס' 8036

ירושלים	מחוז:
ירושלים	מרחב תכנון מקומי:
המתאר מס' 62 שינוי מס' 33/01	שינוי לתכנית:
— ולתכנית 2513 א'.	
רח' בן-הלל 4 ירושלים	כתובת:
30049	גוש:
148	חלקה:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8036
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1486 ביום 26.6.07
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 8036
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 1486 ביום 26.6.07
 יו"ר הועדה

דפי הוראות התכנית

- 1. שם התכנית:**
תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 8036.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:**
א. התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ.100:1 (להלן: התשריט).
ג. גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ.100:1 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3. גבולות התכנית:**
קו כחול עבה המסומן בתשריט הוא גבול התוכנית.
- 4. שטח התכנית:**
שטח התוכנית הוא 116 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:**
- | | |
|---------|-----------------------|
| כתובת : | רח' בן הלל 4 |
| מחוז : | ירושלים |
| נפה : | ירושלים |
| מקום : | ירושלים |
| גוש : | 30049 |
| חלקה : | 148 |
| שטח : | בין קואורדינטות אורך |
| | לבין קואורדינטות רוחב |
| 632-275 | ל 632-325 |
| 220-550 | ל 220-600 |
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול עבה.
- 6. מטרות התכנית:**
- שינוי ייעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים משולב עם שימושים מעורבים: למסחר וואו למלון וואו מגורים ו/או משרדים.
 - קביעת בינוי להריסת מבנה קיים ולהקמת בנין חדש בן 8 קומות ו-2 קומות תת-קרקעיות בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת אפשרות לבינוי בהנחיית נספח הבינוי ללא הריסת המבנה הקיים.
 - קביעת השימושים המותרים בשטח למסחר וואו למלון ו/או מגורים ו/או למשרדים.
 - קביעת שטחי הבנייה המרביים בשטח המגרש ל-1,193 מ"ר. עפ"י המתואר והמפורט בטבלת השטחים בסעיף 9 ד' להלן.
 - קביעת קווי בניין לקו בניין אפס.
 - קביעת התנאים למתן היתר בנייה.
 - קביעת שלבי הביצוע.
 - קביעת תקופת תוקף לתכנית.
- 7. כפיפות לתכנית:**
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית מס' 8036 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.

אזור מגורים משולב:

השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבעים חום וצהוב הוא אזור מגורים משולב
וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר למעט ההוראות העומדות בסתירה
להוראות המפורטות להלן:

א. קווי הבניין מרביים יהיו קו בנין 0 ובהתאם למפורט
בנספח הבינוי (נספח 1).

ב. השימושים המותרים בשטח הם כמפורט להלן:

מסחר וזאו מלון ו/או מגורים ו/או משרדים ובלבד שלא יהיו
שימושים מעורבים בכל קומה.

ג. מס' הקומות וגובה הבנייה המירבי:

גובה הבנייה המירבי יהיה עד גובה 825.50 + (אבסולוטי) כולל מתקנים טכניים.
מס' הקומות המרבי יהיה 8 קומות ו- 2 קומות מתחת למפלס 0.0, כמצוין בנספח

הבינוי – נספח מס' 1 (ראה סעיף 13 להלן).

ד. שטחי הבנייה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת שטחים

סה"כ		שירות		עסקה		קנין		מס' ת.פ.
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
200	232	200	232					מתחת מפלס 0.0
828	961	106	123	560	650	162	188	מעל למפלס 0.0
1028	1193 (1)	306	355	560	650	162	188	סה"כ

- (1) סך שטחי הבנייה המירביים כוללים בניית שתי הקומות העליונות ראה סעיף 13.
השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת
הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה
בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
ה. חומרי הגמר של קירות חיצוניים:
הקירות החיצוניים של כל הבניינים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.
ו. קולטי שמש על הגג:
בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו
חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התיכנוני טעון
אישור מהנדס העיר.
ז. תנאים למתן היתר בנייה:

1. תיאום עם אגף התברואה בדבר תכנון והקמת חדר
אשפה בשטח המגרש.
2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
3. תיאום עם שירותי הכבאות בדבר פתרונות כיבוי
ומילוט, בין היתר מערכות גילוי וכיבוי, תכנון פתחי
ודרכי מילוט, תכנון והקמת מחיצות ודלתות אש
תקניות, תכנון וביצוע מעברים ופרוזדורים, שיחרור
עשן, מוצא אל הגג וכיו"ב.
4. תכנון וביצוע הסדרים המיוחדים לנכים.
5. תיאום עם חבי' השמל בדבר דרישות מיוחדות של
החברה.
6. תנאי לבניית 2 הקומות העליונות יהיה הוצאת היתר
בנייה ותחילת בנייה בחלקה הסמוכה (חלקה 38).

ה. שינויים ארכיטקטוניים:
הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים במבנה ובלבד שלא תהיה חריגה ממס' הקומות ומקווי הבניין המירביים, משטחי הבנייה המותרים ומגובה הבנייה המירבי.

ט. מרפסות:

תותר בניית מרפסות לכיוון רחוב בן-הלל עפ"י דוגמת המרפסות הבולטות הקיימות ברחוב ועפ"י המפורט בתכנית הבינוי.

י. מבנה קיים:

תותר בניית המבנה המוצע ללא הריסת המבנה הקיים ובלבד שזה יעמוד בכל התנאים המפורטים בתקנון זה, כמו-כן במקרה כזה ייעשה התכנון האדריכלי באישור מהנדס העיר.

עצים לעקירה:

.10

העצים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו עפ"י כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

חניה:

.11

ניתן פטור מהוספת חנייה ולא יידרשו תוספת חניות לבינוי המוצע. הפטור ניתן בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 06.01.04.

תוקף התכנית:

.12

תוקף התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה. במידה ולא יוצא היתר בנייה ותחל תחילת בנייה תוך תקופה זו תפקע התכנית וכל הוראותיה ומסמכיה יתבטלו.

שלבי ביצוע:

.13

בשלב הראשון ייבנו 6 קומות. תנאי לבניית 2 הקומות העליונות יהיה הוצאת היתר בנייה ותחילת הבנייה בחלקה הסמוכה (חלקה 38).

היטל השבחה:

.14

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

תשתית:

.15

מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים ואביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו-כן אחראים מגישי התוכנית 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 התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

ביצוע כל העבודות והתיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

.16

חתימת המתכנן

בר-אלי עמוס
טל. 03-5613537
פקס. 03-5628179
ת.ז. 3-5766217
רשיון מס' 85515

חתימת המבקש

דוד כהן, מיכאל כהן, אלי כהן
טל. 052-3858408
כתובת: רחוב יפו 84
ירושלים

חתימת בעל הקרקע

דוד כהן, מיכאל כהן, אלי כהן
טל. 052-3858408
כתובת: רחוב יפו 84
ירושלים

כתובת: רחוב יפו 84
ירושלים
טל: 03-5613537
רשיון מס' 085515

כהן
טל

כהן
טל