



מחוז ירושלים.  
מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
תכנית מס': 9509  
שינוי לתכנית מס': 897 ולתכנית המתאר ירושלים

### 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא , תכנית מס': 9509  
שינוי לתכנית מס': 897  
ולתכנית המתאר לירושלים.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
[להלן: התכנית].

### 2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת : 6 דפי הוראות בכתב , [להלן : הוראות התכנית]  
גיליון אחד של תשריט, הערוך ב.ק.מ 1:250 [להלן: התשריט]  
גיליון אחד של הבינוי, הערוך ב.ק.מ. 100 : 1 [להלן: נספח מס' 1]

כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

### 3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

### 4. שטח התכנית:

כ- 0.153 מ"ר.

### 5. מקום התכנית:

ירושלים , מרכז העיר ,

רחוב יפו מס' 82

גוש: 30071.

חלקה: 107.

שטח בין קואורדינטות אורך 632550-632500

ובין קואורדינטות רוחב 220450-220350

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרת התכנית:

- א. קביעת תוספות בינוי ותוספת קומה לבניין קיים.
- ב. קביעת תוספת שטחי הבניה בהיקף של: 265.0 מ"ר שטחים עיקריים.
- ג. שינוי ייעוד מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
- ד. קביעת בינוי לתוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי ע"פ המפורט להלן:
  - בקומה ו', מפלס 19.35 + קביעת בינוי לתוספת שטח להשלמת קומה קיימת.
  - בקומה ז', מפלס 22.65 + קביעת בינוי לתוספת קומה מעל לבניין הקיים.
- ה. הגדלת מס' הקומות משש וחצי קומות לשמונה קומות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ו. קביעת קווי בניין מירביים לתוספות הבניה הכל לפי המסומן בטוש אדום בתשריט.
- ז. קביעת בינוי למעלית במרכז הבניין.
- ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- י. קביעת שלבי ביצוע.
- יא. קביעת תנאים לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר.
- יב. קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית למסחר בקומת הקרקע ולמלונות או משרדים בקומות העליונות. לא יותרו שימושים מעורבים למשרדים ולמלונות.

## 7. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר 62 [ לרבות השינויים ] וכן ההוראות שבתכנית מס': 897. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

## 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות שבכתב הן בתשריט, והן בנספח הבינוי [להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט].  
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

## 9. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע: אפור עם פסים שחורים אלכסוניים, הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לירושלים וההוראות שנקבעו בתכנית מס': 897 לגבי אזור מסחרי בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו השינויים הבאים בשטח בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקווי הבנין בתשריט המסומנים בצבע אדום:

- ב. בקומה ו', מפלס 19.35 + קביעת בינוי לתוספת שטח להשלמת קומה קיימת.
- ב. בקומה ז', מפלס 22.65 + קביעת בינוי לתוספת קומה מעל לבניין הקיים. הבינוי בקומות ו' ו-ז' יהיו בנסיגה של 1.5 מ' לכיוון רח' יפו, מקו חזית האבן הקיימת.
- ב. הגדלת מס' הקומות משש וחצי קומות קיימות לשמונה קומות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ג. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. קביעת בינוי למעלית במרכז הבניין.

ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה. ו. יותר לרתום כבלי חשמל לבניין לצורך הרכבת הקלה.

#### ז. שלבי הביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. שטחי הבניה המירביים לתוספת יקבעו כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ (במ"ר) |       | שטחי שינוי (במ"ר) |       | שטחים עיקריים (במ"ר) |       |                       |
|-------------|-------|-------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|
| מוצע        | סה"כ  | מוצע              | סה"כ  | מוצע                 | סה"כ  |                       |
| 265.0       | 265.0 | -----             | ----- | 265.0                | 265.0 | שטחים מעל מפלס 0.00   |
| -----       | ----- | -----             | ----- | -----                | ----- | שטחים מתחת למפלס 0.00 |
| 265.0       | 265.0 | -----             | ----- | 265.0                | 265.0 | סה"כ                  |

#### הערות לטבלה :

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים המוצעים במסגרת התכנית לתוספות והמסומנים בנספח הבינוי בצבע אדום ואת שטחי המסחר בקומת הקרקע, הכל בהתאם לנספח הבינוי ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים] תשנ"ב, 1992.

ט. השימושים המותרים בתחום התכנית הינם למסחר בלבד בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב יפו ולמשרדים או מלונית בקומות העליונות. לא יותרו שימושים מעורבים למשרדים ולמלונית.

#### י. סטייה ניכרת :

גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות הוק התכנון והבניה [ סטייה ניכרת מתכנית ] התשס"ב – 2002.

#### 10. מבנים להריסה :

המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי, נספח מס' 1 בצהוב, הבניה החריגה והמחסן שבחצר האחורית, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר.

### 11. תנאי להוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר :

תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר הוא ביצוע בפועל של פעולות שדרוג הבניין הקיים כדלהלן :

- ניקוי אבן של חזית הבניין הפונה לרח' יפו.
- הסדרת השילוט והסוככים בקומת המסחר עפ"י תנאים שייקבעו ע"י מח' איכות הסביבה והאגף לתכנון עיר בהיתר הבניה.
- סגירת המרפסות הקיימות בצורה אחידה ועפ"י המצוין בהיתר הבניה .
- הסרת המזגנים , החיווט ומערכות החשמל מהחזית הקדמית ומהמרפסות הפונות לחזית הקדמית.
- הסרת כל הבניה הבלתי חוקית בבניין , ובכלל זה המחסן בחצר האחורית.

### 12. תנאים למתן היתר בניה :

- תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם כיבוי אש.
- תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מפקדת הג"א.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם בזק.
- הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גיוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת סגירת מרפסות אחידה בהיתר הבניה.
- תנאי להיתר הבניה סעיפים : 9 ז' [שלבי ביצוע] , 9 י' [סטייה ניכרת] , 10 [מבנים להריסה] , 17 [תשתיות] .
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- תנאי להוצאת היתר בניה הוא חתימת מגיש הבקשה להיתר על התחייבות משפטית מלווה בערבות [ בנוסח ובגובה שייקבעו ע"י היועץ המשפטי לעירייה ] לאבטחת ביצוע כל המפורט בסעיף 11 לעיל.
- מגישי התכנית יכללו בבקשה להיתר תכנית פיתוח שטח בק.נ.מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : חתכים , חזיתות , ציון מיקום יחידות מיזוג האוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן. מיקום מתקני האשפה , צוברי גז , סימון פיתרון מעלית , פרטי בניה.

### 13. 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.

### 14. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

### 15. קולטי שמש על הגג :

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

### 16. היטל השבחה:

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

### 17. תשתית:

- א. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/ או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה [ להלן : עבודות תשתית] המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל [ למעט קו מתח עליון] תקשורת [ למעט מיתקנים סלולריים] צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המיתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם , למקום מתאים , אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

**חתימות:**

ת.ז.:

מגישי התכנית:

מס' טל':

כתובת:

**בעלי הקרקע:**

עופר לוי

מס' טל':

כתובת : רחוב יפו מס' 82

**המתכנן:**

לאה סבן

רחוב ישפה מס' 27  
מבשרת מיקוד : 90805 ת-00084124  
טל' : 02-5330462

תאריך : 7/2005

30 ק"מ אג"פ - 1 פ

מס' כמס' 101  
כתובת  
ל"ג  
מס' 101

