

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9253

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

שינוי לתכנית מס' 62

שינוי לתכנית מס' 1680

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9253 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 ושינוי לתכנית מס' 1680 (להלן: התכנית).

2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 250:1 (להלן: התשריט),

וגליון 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:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4 שטח התכנית:

כ - 123 מ"ר.

5 מקום התכנית:

ירושלים, רח' יפו 141, גוש 30073 חלקה 25
השטח בין קואורדינטות אורך 220050 ל-220080
לבין קואורדינטות רוחב 632560 ל-632610.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מסחרי לאזור משולב למסחר ו / או מלונאות.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. תוספת בניה במפלס 2.50 - לשם הרחבת קומת מרתף.
 2. תוספת בניה במפלסים 1.05, +3.72, +6.72 לשם תוספת חדרים למלון.
 3. תוספת קומה במפלס 9.54 + לשם תוספת חדרים למלון.
 4. בנית חדר מדרגות ליציאה לגג למפלס 12.72 +.
 5. שינוי מפלסים.

- ג. קביעת קווי בניין חדשים.
ד. הגדלת מסי קומות מירבי בבניין מ - 3 קומות ל - 4 קומות מעל מפלס 0.00 + וקומה תת קרקעית במפלסים 1.40 - , 2.50 - .
ה. קביעת גובה הבניין המירבי ל - 15.12 + למתקנים טכניים וגובה מירבי של תקרת קומה עליונה 12.72 + הכל לפי נספח הבינוי.
ו. הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל - 437.55 מ"ר מתוכם 368.72 מ"ר שטח עיקרי ו - 68.83 מ"ר שטחי שירות.
ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ח. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
ט. קביעת שלבי ביצוע.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מסי' 1680 ובתכנית מסי' 9253 זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא 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 אזור משולב למסחר ו / או מלונאות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים צהובים אלכסוניים הוא אזור משולב למסחר ו / או מלונאות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. בית מלון.
2. תוספת בניה במפלס 2.50 - .
3. תוספת בניה במפלס 1.05 + .
4. תוספת בניה במפלס 3.72 + .
5. תוספת בניה במפלס 6.72 + .
6. תוספת קומה במפלס 9.54 + .
7. בניית חדר מדרגות ליציאה לגג למפלס 12.72 + .
8. שינוי מפלסים מהיתר בניה מסי' 35123 .

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מסי' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה מעל מפלס 0.00, ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה מתחת למפלס 0.00 ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 437.55 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר לפי תיק בניין 92/806.1	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תיק בניין 92/806.1	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תיק בניין 92/806.1	
46.83	32	14.83	36.83	22	14.83	10	10	—	מתחת למפלס 0.00
390.72	206	184.72	32	32	—	358.72	174	184.72	מפלס 0.00 ומעליו
437.55	238	199.55	68.83	54	14.83	368.72	184	184.72	סה"כ

שטח של 25.95 מ"ר אושר בהיתר בניה מס' 35123 לחניה מקורה וסומן בנספח הבינוי בקווים אלכסוניים בצבע שחור. הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג. לא תותר הקמה של חדרים שאינם עומדים בתקנות לעיניין איורור.
- ד. מספר קומות מירבי של בנין 1 יהיה 4 קומות מעל מפלס 0.00 + וקומה אחת תת קרקעית במפלסים 1.40 - , 2.50 - . גובה הבנין יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. וכמפורט בנספח מס' 1.
- ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, את המתקנים הקיימים על גג הבניין הקיים לגג הבטון השטוח החדש במפלס +12.72, ולגג החדש של חדר המדרגות וחדר המכוונות כמפורט בנספח מס' 1.
- ז. שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.
- ח. יותר ריתום של כבלי החשמולת של הרכבת הקלה לבניין.
- ט. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד.
- י. הבניה הקיימת בתחום הדרך מיועדת להריסה. ההריסה בפועל תבצע רק עפ"י דרישות העיריה.
- יא. עיצוב חזיתות המבנה ועיצוב המעקות לכיוון רח' יפו יהיו בתאום עם מהנדס העיר וראו מי מטעמו ויתחשבו בחזיתות של מבנים סמוכים.
- יב. גובה המבנה הינו הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטיה ממנו תחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002)

10 חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. תנאי למתן היתר בניה:

תאום חזיתות עם מהנדס העיר ופתיחת פתחים אחידה בכל הקומות.

12. תחנת שנאים:

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

13. אנטנות טלביזיה ורדיו:

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

14. 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.

15. 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 שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי התכנית 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 שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע 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 בניה.
ביצוע כל העבודות ותיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:
יצחק יעקובוביץ, מלון איציק רח' יפו 141 ירושלים
ת.ז. 5063035 טל. 050-234105

שרית יעקובוביץ, מלון איציק רח' יפו 141 ירושלים
ת.ז. 5156489 טל. 050-234105

חתימת מגישי התכנית:
יצחק יעקובוביץ, מלון איציק רח' יפו 141 ירושלים
ת.ז. 5063035 טל. 050-234105

שרית יעקובוביץ, מלון איציק רח' יפו 141 ירושלים
ת.ז. 5156489 טל. 050-234105

חיים שחר אדריכלים בע"מ
ח.פ. 513401141

חתימת המתכנן:
חיים שחר אדריכלים בע"מ רח' החלוץ 18 ירושלים 96261
ט.ל. 02-6528316

