

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1175934

תוספת קומת מרתף למסעדה ברחוב שמואל ברוזה 1, ירושלים.

ירושלים

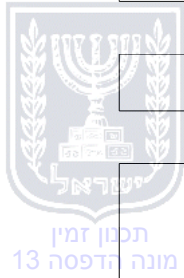
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005278250/310>

דברי הסבר לתכנית

הוספת שטחים עיקריים עבור תוספת קומת מרתף למסעדה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומת מרתף למסעדה ברחוב שמואל ברוזה 1, ירושלים.
-----	------------------------	-----------	--

מספר התכנית 101-1175934

1.2 שטח התכנית 0.507 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 215925

קואורדינאטה Y 633375

1.5.2 תיאור מקום

שמואל ברוזה 1, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמת מוצא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30312	מוסדר	חלק	126	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0217364	1

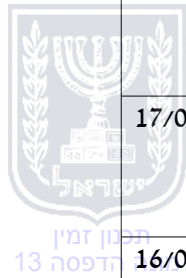
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>101-0217364</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0217364 בשטח תכנית זו.	9369	3047		17/01/2021
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1586		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק קטורזה משרד נישה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק קטורזה משרד נישה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	25/07/2023	יצחק קטורזה משרד נישה	13: 10 25/07/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/07/2023	אהוד קראוס	14: 38 18/07/2023		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חן אביב ל.א.י. 2003 בע"מ			ירושלים	שטיינברג יחיאל	1	054-4321998		eliaz@yvel.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חן אביב ל.א.י. 2003 בע"מ			ירושלים	שטיינברג יחיאל	1	054-4321998		eliaz@yvel.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק קטורזה משרד נישה	323320796	פרטי	ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha-arch.com
	יועץ	עמיר פרבר			ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha-arch.com
	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרכבים	9	02-5400430		photocad@kraus-eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומת מרתף מעבר למאושר בשטח, לשם הרחבת מבנה מסחרי מאושר ברחוב שמואל ברוזה, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. א. קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף לשם הרחבת מבנה מסחרי מאושר בתכנית 217364, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ב. התרת הגבהת הבנין מ 4 מ' ברוטו מאושר ל 4.7 מ' ברוטו, בהתאם לנספח הבינוי.

2. הגדלת שטחי הבניה המאושרים בשטח.

3. הגדלת מספר הקומות מקומה אחת לקומה אחת מעל קומת מרתף.

4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

6. קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/ מדרגות להריסה.

7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מסחר		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	1
להריסה	מסחר	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	508	100
סה"כ	508	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	507.52	100
סה"כ	507.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מסעדה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. תותר תוספת קומה תת קרקעית במפלס 3.50 - לשם הרחבת המסעדה המאושרת בתכנית מס' תכנון זמין מונה הדפסה 13 101-0217364, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1. ב. תותר הגבהת הבנין מ 4 מ' ברוטו מאושר ל 4.7 מ', בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.
ב	חניה א. החניה תהא עפ"י התקן המאושר והתקף לעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי תכנית מס' 101-0217364 . ב. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 3 שבתוכנית 101-0217364 ובהתאם למאושר בהוראותיה. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת לבניין שייבנה בתא שטח זה, בתחום תא שטח מס' 3 שעפ"י תכנית מס' 101-0217364 , לרבות מערך החניה לבאי המסעדה, לנכים, לפריקה וטעינה ולרבות הסדרי הכניסה והיציאה אליה, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. ביצוע החניה כאמור יהא בד בבד עם ביצוע הבניה בתא שטח מס' 1 מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בתחום תא שטח מס' 1 אלא לאחר השלמת ביצוע החניה הנדרשת לבניין שייבנה בתא שטח זה, להנחת דעת עיריית ירושלים.
ג	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה. יותר שילוב של חומרים שאינם אבן בחזיתות הבנין. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980. 3. לא ייערכו שינויים בחזיתות המבנה או בפנים המבנה אלא אם ניתן אישור לכך ממח' השימור העירונית.
ד	סטיה ניכרת 1. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002. 2. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי המפורטים בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל תוספת קומות ו/או הגבהת הבנין מעבר למפורט, ייחשבו סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002. 3. השימוש המאושר בתא שטח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.

4.1

מסחר

ה

איכות הסביבה

1. מערכות האוויר הסינון והמיזוג תהיינה מערכות מוגברות ותמוקמנה בתוך מבנה המסעדה, למעט נקודות הפליטה.
2. סמוך לקו הכחול של התכנית, בגבול שבין פינת הישיבה של המסעדה לבין המגורים בצפון מזרח התכנית, תיבנה גדר אבן בגובה של 2 מ'.
3. חל איסור על התקנת מערכות הגברה ורמקולים ולא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בית העסק, כולל רחבת הישיבה בצפון המסעדה ובמרחב הציבורי.
4. לא תותר פעילות בשום צורה שהיא על גג המסעדה.
5. מערכות מיזוג האוויר יכללו מערכת השתקה אקוסטית וימוקמו הרחק ככל הניתן מהמגורים שבסמוך.

ו

תשתיות

קו עילי של חח"י- יזם הפרויקט יתחייב להעתיק את תשתיות והמחסנים של חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכיוצ"ב) עפ"י שיקול הדעת המקצועי של חברת חשמל.

ז

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, וכדומה, הכל כדרישות מהנדס העיר ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכן 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 מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פתרון איסוף ופינוי האשפה עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים וקבלת אישורו לנ"ל.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מח' הנגישות בעיריית ירושלים.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת הגיחון- מפעלי מים, לעניין תכנון האינסטלציה ואספקת המים והבטחת מערכות וזכויות הגיחון במקרקעין.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תכנון וביצוע קוי ביוב וניקוז בתחום התכנית עם המח' לביוב וניקוז בחברת הגיחון.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור אגף שיפור פני העיר. ביצוע פיתוח השטח יהיה בד בבד עם ביצוע הבניה ולא ינתן טופס 4 ו/או תעודות גמר כל שהוא

4.1

מסחר

אלא לאחר השלמת ביצועו. כמו כן לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אלא לאחר שיקום השטחים הגובלים במגרש במידת הצורך ופינוי פסולת בניה מתוכם.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות הכבאות וההצלה וקבלת אישורה לתכנון המפורט.

10. ראה סעיף 4.1.2.ב.ג. לעיל.

11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום תכנון מערכות האוורור הסינון והמיזוג עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקבלת אישורה לנ"ל.

13. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית ביחס לדרך הארצית שבסמוך לשטח התכנית, ככל שימצא כי נדרש הקמת מיגון אקוסטי- הוא יבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

14. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת האמצעים הנדרשים במידת הצורך להפחתת זיהום האוויר בשטח התכנית בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובאישורה.

15. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.

16. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אדריכל העיר בדבר עיצוב הבנין וקבלת אישורו לנ"ל.

17. ראה סעיף קטן ט.4 להלן.

ח

הריסות ופינויים

חלקי הגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

ט

שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במח' הגננות שבאגף שיפור פני העיר.

במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר עצים בוגרים, בתיאום ובפיקוח אגרונום ובהתאם להנחיות מח' הגננות בעיריית ירושלים.

3. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה ע"י נציג מח' הגננות וקבלת אישורו לנ"ל.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות המח' הגננות ע"י מגישי הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורטים בסעיפים קטנים 1-3 לעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מסחר	מסחר	1	507.52	(1) 150	(1) 13.37	(1) 100	(1) 6.63	32.3	(2) 4.7	1	1	(3)	(3)	(3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

(2) מעל לגובה זה יותר מעקה תקני ומערכות..

(3) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה, בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

