

6

1-2678

240C תקנון

03.12.03

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6363
שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 3386
שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4339
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6363
שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4339
שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 3386
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: התשריט)
גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: נספח מס' 1)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
נספח מס' 1 הינו מחייב לנושא קווי הבנין המירביים, גובה הבניה המירבי, שטחי
הבניה המירביים, ודרוג הבנין בהתאם לסופוגרפיה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

7.15 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' שייח ג'ראח
 גוש 29999 חלק מחלקה 21
 גוש 30132 חלק מחלקה 32
 גוש 30134 חלקי חלקות 8, 65, (החלקים מתוך חלקות 8 ו-65 בגוש 30134 המסומנים באותיות א, ו- ב שבתשריט הנן בקרוב מגרש מס' 11 בגוש ירדני 30512 שהוחל בו הסדר ירדני).
 גוש 30134 חלק מחלקה 45/1.
 שטח בין קואורדינטות אורך 222/350 ל 222/225 –
 לבין קואורדינטות רוחב 633/575 ל 633/475
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מסרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לשטח למלונאות.
- ב. קביעת בינוי להקמת בית מלון בן 8 קומות מעל 4 קומות תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לבניה המוצעת בשטח, לרבות קווי בנין תת קרקעיים אפס.
- ד. קביעת מס' קומות וגובה הבניה המדכי.
- ה. קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח ל – 24,477 מ"ר, מתוכם 12,187 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנה וגזר להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4339 וההוראות שבתכנית מס' 6363 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות 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. שטח למלונאות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה הוא אזור שטח למלונאות, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. השימוש המותר בשטח יהא למלונאות בלבד. כל שימוש אחר יחשב סטייה ניכרת מהתכנית.

ב. תותר הקמת בית מלון בן 8 קומות על קרקעיות, מעל 4 קומות תת קרקעיות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ולקומה תת קרקעית במפלס (0.0-), (4.0-), (9.0-), (12.0-), (15.0-)

ג. שטחי הבניה המרביים הם 24,477 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ מ"ר	שטחי שרות		שטחים עיקריים מ"ר	
	אחר	חניה		
11,704	1,103		10,601	מעל מפלס 0.00
12,773	951	10,236	1,586	מתחת למפלס 0.00
24,477	2,054	10,236	12,187	סה"כ
24,477	12,290		12,187	סה"כ כללי

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

ד. מס' קומות מרבי לבניין יהא 8 קומות על קרקעיות מעל 4 קומות תת קרקעיות.

ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ו. מס' היחידות המלונאיות יהא עד 240 יחידות.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ח. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בבניה ראה סעיף י (2) להלן.

ט. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא התאמת בית המלון לתקנים פיזיים לבניית בתי

מלון של משרד התיירות שיהיו בתוקף.

2. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום העיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר לרבות

שמירה על הדרוג בהתאם לטופוגרפיה, גינון בתחום המגרש, וחומרי הבניה.

3. תנאי למתן היתר בניה יהא קביעת העצים לשימור בתחום השטח למלונאות

בתאום עם מחלקת ש.פ.ע. לא תותר עקירת עצים בשטח לפני אישור מחלקת

ש.פ.ע. לגבי עצים לשימור.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:

- א. תכניות כל המערכות המכניות של המלון והעסקים, כולל מערכות מזוג אוויר, אוורור, מטבחים ופילטרים לסינון רוחות.
 - ב. חוות דעת אקוסטית לגבי הפעילות במלון, בשטחי החניות לאוטובוסים, בכניסות וביציאות לחניון, וכתוצאה מהפעלת המערכות המכניות של המלון (מזוג אוויר, אוורור חניונים, אוורור מטבחים, בתי עסק).
 - ג. תכנית מפורטת לשלוט העסקים בתזיתות המלון.
 - ד. תכנון גדר בטיחות קשיחה מסביב לאתר שתכלול שלוש הולס על מהות הפרוייקט.
 - ה. תכנון מפורט לשילוט הכוונה לאתר הבניה וקריטריונים לשילוט עסקים בפרוייקט.
 - ו. מפרט הכולל פרט למניעת חדירת גז ראדון שיהווה חלק מהיתר הבניה. לפני קבלת טופס 4 תבוצע בדיקת ראדון ע"י מגישי התוכנית. הבדיקה תעשה בכל החללים המשמשים למגורים, או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו. יש לבצע בדיקה קצרת טווח (3 ימים עד שבוע) בתנאים אטומים במידה ורמת הראדון עולה על 002 בקרל למ"ק יש לבצע שיטות לסילוק ראדון בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה וע"פ הנחיותיה. בגמר הפעילות יש לבצע בדיקות חוזרות לפני אכלוס המבנה.
 - ז. תכנון פיר מרכזי לצורך סילוק גזים וריחות מעל הגג. גובה הארובה לא יפחת מ-2 מ' מעל הבניין הגבוה ביותר בטווח של 50 מ' מהארובה.
 - ח. נוהל הפעלת החניון כולל הפעלת גלאי CO2 יוצג בפני המחלקה לאיכות הסביבה לקראת הוצאת טופס 4.
 - ט. תכנון פירים מרכזיים וחיבורים אופקיים לפינוי כל מזהמי האוויר והגזים מהמלון ומהעסקים בקומת כולל מערכות גינון אקטיבי (פילטר פעיל). מודגש כי היתר הבניה יכלול את כל דרישות המח' לאיכות הסביבה ומסקנותיה, הנובעים מבדיקת כל המסמכים המפורטים לעיל, על ידה.
5. תאום עם מחלקת שרותי כבאות והצלה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
- א. חניון:
 1. יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
 2. כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלים.
 3. הפעלת החניונים תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם.
 4. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 25 מטר.
 5. תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישורנו כחלק מבקשה להיתר בניה.

6. בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות חניה, ייבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.
- ב. לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 לפי הפירוט: בדופן המזרחי של המגרש לפינה הצפון מזרחית ובדופן המערבי של הבניין של הפינה הצפון מערבית.
- ג. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- ד. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- ה. מספר פתחי היציאה, פרווזורים, מעברים וחדרי מדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.
- ו. מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בגושי המסחר והמשרדים וכו', יקבעו עם הגשת התכנית להיתר בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבניה.
- ז. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ-1.10 מ' נסו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ-1.10 מ'.
- ח. האגפים השונים יופרדו בניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכוון המילוט.
- ט. אורכם של הפרוזורים לא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ-1.50 מ'.
- י. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
- יא. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלים). ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
- יב. לבניין יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה עפ"י התקנות הרלוונטיות.
- יג. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
- יד. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.
- טו. תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל ההוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.
- טז. דרישות בטיחות אש ספציפיות יינתנו בשלב הגשת התכנית ליתר בניה.

6. תאום עם האגף לשיפור פני העיר לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
- א. ריצוף המדרכות הסמוכות לבית המלון באבן משתלבת.
 - ב. שיקום כבישים סמוכים לפרוייקט וסלילתם מחדש בכל מקרה של פגיעה.
 - ג. פינוי עודפי עפר לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
 - ד. תכנון ובצוע כל המעברים והמדרגות בשטח המלון באופן שתיכלל גישה לעגלות נכים ובאופן שבמדרגות יותקנו מסעדי יד כנדרש, ובהפרשי גבהים של 90 ס"מ ויותר יותקן מעקה בטיחות.
 - ה. תכנון ובצוע קירות תומכים וקירות ניקיון למניעת סחף ע"פ הצורך.
 - ו. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לאישור המח' לשיפור פני העיר, מח' הגננות והמח' לתכנון העיר, כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, עצים לעקירה, קירות תמך, ריצוף תאורה וכדומה, הכל כדרישת עיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן טופס 4, בפיקוח עיריית ירושלים.
 - ז. בצוע עבודות אחזקה נוספות בשטח.
 - ח. מודגש כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת בצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.
 7. הגשת תכנון מפורט של הדרך מהווה גישה למתחם בית המלון (דרך הר הזיתים) ושל מקומות החניה הנדרשים לבית המלון לאישור המח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים. תנאי בצוע קטע דרך סמוך למלון יקבעו בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ע"י עיריית ירושלים.
 8. תאום עם רשות העתיקות:
 - א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - העיר העתיקה והמזרח, שהוא אתר העתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם ב"פ. 1390 מיום ה- (31/8/67
 - ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
 - ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירה הצלה ו/או חתכי בדיקה לגילוי עתיקות לפני תחילת העבודות עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות. יתכן ויתגלו עתיקות בעלות חשיבות שיחייבו חפירות הצלה ו/או שימור הממצא באתר דבר העשוי לחייב שינוי התכנית.
 - ד. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

הוראות בינוי ותפעול נוספות:

1. מערכת ההסקה של בית המלון תופעל ע"י גז או חשמל ולא ע"י מזוט או סולר.
2. לא יותר קיום אידועים ושמחות בגן עם שימוש במערכת הגברה.
3. חדר שנאים יתוכנן לפחות במרחק 5 מ' מחדרי מגורים או משימושים דגישים. ראה סעיף 16 להלן.
4. בחניונים תת קרקעיים תותקן בתקרה מערכת גלאי לפחמן חד חמצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת של מערכת האורוד.
5. חניית האוטובוסים של המלון תהיה בחזית בית המלון כמפורט בנספח מס' 1.
6. הוראות בגין מניעת זיהום אוויר בעת ביצוע הבניה בשטח.
 - א. הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
 - ב. קידוחים עם מיקרופיילרים יבוצעו עם מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ומלמעלה. לאפשר הלבשה על מכונת הקידוח. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתתזו מים במקביל לפעולות הקידוח והנישוף.
 - ג. הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.
 - ד. הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.
 - ה. יש להקים קיר בגובה 2.5 מטר מסוג "איסכורית" בהיקף האתר על פי מפרט שיאושר במחלקת הרישוי ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי חפירה.
7. הוראות בגין מניעת רעש:
 - א. כל המערכות המכניות המתוכננות כולל אלה הקשורות לחניון יעמדו בדרישות והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
 - ב. יש להשתמש בציווד בנייה תקין לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציווד בניה) 1979. לפני קבלת היתר בניה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הציווד עומד על פי התקנות.
 - ג. יש לבצע את עבודות הבניה על פי דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992 דהיינו בין השעות 06:00-19:00 בלבד).
8. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

10. חניה פרטית:
 א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
 ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
 ג. חנית אוטובוסיס תהא חניה עילית כמסומן בנספח מס' 1.

11. מבנה/גדר להריסה:
 הגדר והמבנה המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. עץ לעקירה
 העצים המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאחר תשלום אגרה כנדרש לעיריית ירושלים.

13. דרכים:
 תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
 ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וירוק לסירוגין הוא שטח של דרך ו/או עיצוב נופי.

14. הפקעה:
 שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. אנטנות, סלויזיה ורדיו:
 בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

16. קולטי שמש על הגג:
 א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטיס לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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.

18. היטל השבחה:

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

19. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או 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 והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי 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/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

יוסף סלימאן נעואס
ע"י עו"ד אליאס חורי
רח' צלאח א-דין 20, ת.ד. 20273
ירושלים 91202
טל': 02-6283502
פקס: 02-6288359

אליאס חורי
עו"ד - 7258

חתימת מגישי התכנית:

יוסף סלימאן נעואס
ע"י עו"ד אליאס חורי
רח' צלאח א-דין 20, ת.ד. 20273
ירושלים 91202
טל': 02-6283502
פקס: 02-6288359

אליאס חורי
עו"ד - 7258

חתימת המתכנן:

מ. מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
משה מרגלית מס' רשיון 24950
רח' רשב"א 15
ירושלים 92264
טל': 02-5667990
פקס: 02-5667991

זשה מרגלית
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
ח.פ. 512201278
רח' ירושלים 92264
טל' 5667990 פקס 5667991

תאריך: 03.12.03

משרד המגורים מחוז ירושלים
6363
אישור תכנית מס' 6363
הועדה המחוזית החלוטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 30603
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה