

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנון מס' 3927

שינוי מס' 23/88 לתכנית המתאר המקומית ירושלים  
ושינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 2959 ו- 2959 א'

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא מס' 3927, שינוי מס' 23/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/88 לתכניות מס' 2959 ו- 2959 א' (להלן: התכנית).
2. מסמכי הווכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: הונשריט), גליון אחד של נספח בינו ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1) ו- 2 דפי תצהיר. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהווכנית בשלמותה.
3. גבול הווכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 3881 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מקור ברוך, בין רחוב יפו ורחוב רש"י, השטח הידוע כ"מלון קיסר".  
גוש 30076 חלקות 29 ו- 126 וחלק מחלקה 190.  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לשטח מלונאות.  
ב. קביעת בינוי לתוספת אגף למלון קיסר בהתאם לנספח הבינוי.  
ג. קביעת שטחי הבניה המירביים לבית מלון, 8,083 מ"ר מהם 3248 מ"ר לתוספת האגף המוצעת.  
ד. הגדלת מספר הקומות המותר בחלקה מס' 29 בגוש 30076 מ- 3 קומות ל- 4 קומות עד 6 קומות בדירוג.  
ה. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספת האגף, לרבות קוי בנין תת קרקעיים אפס.  
ו. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.  
ז. אחוד חלקות.
7. כפיפות לוחנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות 2952, ו- 2952 א' וההוראות שבתכנית מס' 3297 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינו עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח למלונאות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה הוא שטח למלונאות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 2959 ו- 2959 א' לגבי שטח למלונאות וכן חלות ההוראות הבאות:

א. על שטח זה קיים מלון קיסר.

ב. תותר הרחבת המלון ע"י תוספת אגף חדש, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

ג. סה"כ שיטחי הבניה בשטח זה הם 8,083 מ"ר מהם 3248 מ"ר לתוספת האגף המוצע. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט מקלט תקני חד תכליתי, בריכת אגירת מים וחדר מכונות למעלית על הגג.

ד. גובהו המירבי של האגף החדש יהיה 6 קומות והוא לדורג עד לגובה של 4 קומות בחזית רח' רש"י, בהתאם למפוט בנספח מס' 1.

ה. הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתייב שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קוי הבנין וממגבלת מס' הקומות וגובה הבניה.

ו. תוספת הבניה תבנה מאבן נטורה חלקה, מאותו סוג וגוון אבן הבנין הקיים.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכניות מערכות אזוריות ומיזוג כולל מטבח לאישור האגף לאיכות הסביבה.
2. תאום שפיכת עודפי עפר לאתר שפיכה מאושר ע"י המחלקה לשיפור פני העיר.
3. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות.
4. ביצוע כל הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימוש נכים.

- ח. 1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
2. לא יותר כל שילוט לכיוון רחוב רש"י.

10. חניה פרטית באזור מסחרי: השטח המסומן בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים שתי וערב ברקע, הוא שטח של חניה פרטית באזור מסחרי וחלות על שטח זה, ההוראות שנקבעו בתכנית 2959 לגבי שטח לחניה פרטית באזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:
- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.
- ב. החניה לבית המלון תהיה בתחום האזור המסחרי בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
11. גדר להריסה: הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיעודות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.
12. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.
13. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התוכנית, יועברו 2 עותקים של התוכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא עם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
14. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון.
- תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
15. אנטנות רדיו וטלוויזיה: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
16. 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.
17. היטל השבחה: א. הועדו המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין, קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין. אגב שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויינים בתוך תחומי המקרקעין ובסמור למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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 בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

19. תוקף תכנית:

תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה לאחר מועד זה במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית 3297 זו.

