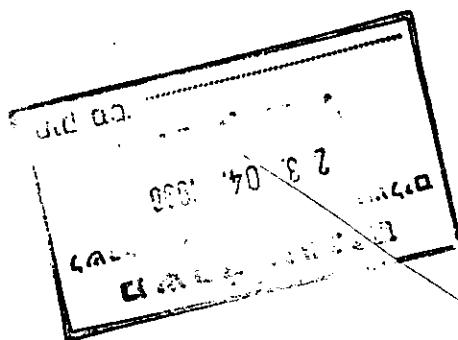




מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4754

שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3139

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4754 שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3139 (להלן - התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן - התשריט),
גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (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 - 4.2 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' נחלת שמעון שטח בין כביש מס' 1 רח' סנט גורג' ורח' פייר
ואן פאסן גוש 30090 חלקה 18 גוש 30506 חלקי חלקות 16, 18, 19, 20, 25
מגרש מס' 1 על פי תכנית מס' 3193
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מסרות התכנית:

- א. קביעת בינוי להקמת בית מלון בשטח מגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 3139, בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. הגדלת שטחי הבניה המירביים מ - 5868 מ"ר ל - 14,502 מ"ר.
- ג. הגדלת מס' הקומות המירבי מ - 5 קומות מעל קומת מרתף וחניה ל - 6 קומות מעל 2 קומות מרתף וחניה תת קרקעית.
- ד. קביעת קוי בנין מירביים לרבות קו בנין אפס לקומות תת קרקעיות בחזיתות צפונית מערבית ומזרחית.
- ה. קביעת גובה הבניה המירבי ל 25 מ'.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז. קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.
- ח. איחוד וחלוקה מחדש.

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' 3139 וההוראות שבתכנית מס' 4754 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי 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. שטח למלונאות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה הוא שטח למלונאות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3139 לגבי שטח למלונאות וכן ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת בית מלון בשטח מגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 3139 בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית. למרות האמור לעיל יותר קו בנין על קרקעי אפס בחזיתו המזרחית של בית המלון עבור גגון כניסה מכביש השירות. קו בנין זה יקבע לעת מתן היתר בניה באישור הועדה המקומית.

ב. שטחי בניה:

שטחי הבניה המירביים הם 14,502 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים		שטחי השירות		סה"כ	
מוצע	%	מוצע	%	מ"ר	%
(מ"ר)		(מ"ר)			
9,055	215%	852	20%	9,907	236%
- + 0.00					
-	-	4,595	110%	-	109%
- + 0.00					
9,055	215%	5,447	130%	14,502	345%

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ג. מס' הקומות המירבי יהיה 6 קומות מעל ל - 2 קומות תת קרקעיות בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ד. גובה הבניה המירבי לא יעלה על 25 מ' כמפורט בנספח מס' 1. תותר סטייה של 1.0 + מ' מהגבהים המפורטים בנספח מס' 1 כאמור.

ה. מס' החדרים המירבי בבית המלון לא יעלה על 250 חדר.

ו. הבניה תהיה באבן סבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה, הבניה תהיה כמפורט בנספח מס' 1.

ז. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ללא מיגבלת זמן ושימוש, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. פיתוח השטח כאמור, לרבות ביצוע מפרץ האוטובוסים והמדרכה שבתחומו כמפורט בנספח מס' 1, יבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, אחזקת השטח כאמור תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם לדרישות העיריה.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם האגף לאיכות הסביבה: בין היתר בנושאים הבאים:

א. הגשת נספח אקוסטי ע"י מגישי התכנית הכולל התייחסות לרעש הנובע מהמערכות המכניות של המלון לבנייני המגורים הסמוכים לבית המלון. בין השאר יבדק רעש ממיזוג אוויר, חדרי מכוונות, גנרטור, איוורור חניונים וכן פעילויות הצפויות בבית המלון כגון: אולמות שמחה. הבדיקה תכלול פירוט האמצעים האקוסטיים שינקטו למניעת מטרדי רעש בלתי סבירים לבנייני המגורים ופתרונות להורדת מפלס הרעש הצפוי במידת הצורך למפלסי הרעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 הבדיקה כאמור, תערך באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה.

ב. הגשת תוכניות איוורור כולל מסננים של המטבח, חדרי מכוונות חדרי אחזקה והסקה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ג. מערכת החימום תהיה באמצעות גז או חשמל, לא תותר מערכת חימום ע"י סולר.

ד. תנאים למתן היתר חפירה:

1. בניית קירות הפרדה אסומים בגובה של 2 מ' ומעליהם גדר קלה של בד בין תחום המלון לבין השכנים הסמוכים.

2. הרטבת כל אזורי הקידוח ומעבר המשאיות למניעת אבק.

ה. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר שילוט לבנין. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

2. תאום עם מחלקות הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בנושאים הבאים:

א. תכנון הסדרי צמתים בכניסה לבית המלון ברחובות זקס - סנט גו'רג' וסנט ג'ורג' - כביש השירות, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בשיתוף היזמים בחלקות השכנות בתאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה, ובאישורן.
הסדרי הצמתים יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצעו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ב. רחבת החניה לאוטובוסים בתוך תחום החלקה המסומנת בנספח מס' 1 תהיה מרוצפת ונפרדת מכביש השרות באמצעים של פיתוח השטח, לא ינתן טופס 4 קודם קבלת אישור ממחלקות הדרכים והסדרי תנועה שהרחבה בוצעה לשביעות רצונן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם.

ג. הגשת תכנון מפורט לגישה לרכב תיפעול מרח' פייר ואן פאסן ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונם. פיתוח השטח יהיה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע בתאום ופיקוח מחלקות הדרכים והסדרי תנועה.

ד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מחלקת הדרכים בדבר גמר כל עבודות פיתוח הכבישים לשביעות רצונם של המחלקות האמורות לעיל.

ה. להבטחת האמור לעיל בסעיף 9.ח'2. ימציא מגיש התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

3. תאום עם האגף לתברואה, בנושא פינוי אשפה ע"י דחסנית אשפה בנפח 6 קו"ב לשם כך יש לתכנן חדר אשפה עם חיבור לחשמל מים וביוב במידות 4 X 6 מ' וגבה 3.5 מ'.

4. תאום עם חברת חשמל בדבר הקמת חדר שנאים בשטח המלון.

5. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון.

6. תאום עם רשות העתיקות. כל פעולות החפירה והחציבה יעשו בפיקוח ארכיאולוגי צמוד. במידה ויתגלו במקום עתיקות, יופסקו עבודות הפיתוח ובאתר תערך חפירת הצלה כנדרש עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

7. תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות והצלה, בין היתר, בנושאים הבאים:

- תכנון יציאת חירום במפלסי החניון.
- תכנון אמצעים לשחרור חום ועשן ממפלסי החניה.
- תכנון והתקנת מערכות אוטומטיות לגילוי אש וכיבוי אטומטי.
- תכנון ובניית תאים מפרידים בין קומות החניה ומרתפים המקשרים בין חדרי המדרגות.
- תכנון בהתאם לתקנת מקומות התקהלות ציבור.
- תכנון פרוזדורים ברוחב של 1.50 מ' לפחות.
- תכנון חדרי מדרגות בהתאם לדיני התכנון והבניה.
- תכנון והכשרת רחבות מנוף גבהים בהתאם לדרישות המח' לשירותי כבאות.

8. ביצוע הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

ט. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת שטחי הבניה ממגבלת מס' הקומות וממגבלת קווי הבנין.

10. תניה 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. ראה סעיף 2.ח.9 לעיל.

11. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. ראה סעיף 2.ח.9 לעיל.

12. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

13. תחנות שנאים:

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

14. אנסנות סלויזיה ורדיו:

בכל הבנין תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה 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. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היסל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע 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 / בעל הכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהא תנאי למתן טופס 4 .

חתימת בעלי קרקע:

טל _____ ת.ז.

חתימת מגישי התכנית:

מלוונות לב דוד בע"מ

טל _____ ת.ז.

חתימת המתכנן:

גולדשמידט, ארדיטי, בן נעים

אדריכלים

טל 660972 בן נעים 02-610940

רח' דיסקין 3, ירושלים 96440

טל _____ ת.ז.

תאריך: 14.6.95

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4781
הועדה המחוזית התליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 11.296 ביום 11.2.96

סמנכ"ל תכנון _____
ראש הועדה _____

יום הזמנה והגשת תשלום - 29.6.95

המקדמה תכנית מס' 4781

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה תרש"י

ביום 6.6.95 למסקנה של התכנית

יורד מנעלה משרד הפנים

פברואר 95