

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 4828**  
**(תכנית מתאר מקומית)**



1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' 4828. התכנית מהווה שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1: 250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, חתכים וחזיתות, הערוכים בק.מ. 1: 200 (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 - 3.5 דונם.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, מרכז העסקים הראשי המזרחי, שטח בפינת הרחובות איזהרה ואל-מסעודי, גוש 30056 חלקות: 28, 29, 30, חלקי חלקות: 102/7, 102/10. בין קואורדינטות אורך 171075 לבין 172075, ובין קואורדינטות רוחב 132575 לבין 132650, (הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול).
6. **מטרות התכנית:**
  - (א) קביעת יעוד שטח כשטח למלונאות ולדרכים.
  - (ב) קביעת בינוי להשלמת קומה עליונה קיימת ולתוספת שתי קומות מעליה וכן לתוספת אגף ולתוספת מקלטים, מחסנים וחניה תת-קרקעית לבנין מלון "נשיונל פאלס" הקיים, בהתאם לנספח הבינוי.
  - (ג) קביעת קווי בנין חדשים מירביים לתוספות הבניה, כאמור.
  - (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לבית המלון ל- 13,124 מ"ר (כולל שטחי שרות).
  - (ה) קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי בשטח.
  - (ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - (ז) קביעת הוראות בדבר בנין וגדר להריסה.
  - (ח) איחוד חלקות.
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' 4828 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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. **אזור מלונאות:** השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה הוא אזור מלונאות וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
  - (א) בשטח זה קיים מלון "נשיונל פאלס".
  - (ב) תותרנה תוספות בניה לבית המלון הקיים בהתאם למפורט להלן:

1. תותר השלמת קומה עליונה קיימת ותוספת שתי קומות מעליה בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
  2. תותר תוספת אגף בחזית הדרום מזרחית של הבנין הקיים בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
  3. תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה בחזית הדרום מזרחית של הבנין הקיים בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.
  4. תותר בניה מעל מפלס הדרך לסגירת מרפסות במפלסים +11.50, +8.00, +4.51 בחזית הצפון מערבית ובחזית הצפון מזרחית, בהתאם לקיים בשטח, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי יהיו 8 קומות מעל קומת מרתף כמפורט בנספח מס' 1.
- (ד) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלסים	שטחים המהווים שימושים עיקריים (במ"ר)	שטחי שרת (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
-7.08, -7.55	110	1,240	1,350
-3.73	1,300	750	2,050
0.00	1,430	120	1,550
+4.51	1,480	120	1,600
+8.00	1,480	120	1,600
+11.50	1,480	120	1,600
+16.00	1,380	120	1,500
+19.50	1,130	120	1,250
+23.00	800	100	900
+26.50	---	150	150
סה"כ	10,590	3,080	13,550

#### הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.
- שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשכ"ב - 1992.
- נתן להעביר שטחים עיקריים מקומה לקומה.
- (ה) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- יותר שילוב של זכוכית ואלמנטים קלים כמפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי עיצוב החזיתות המפורט בנספח מס' 1 הינו מנחה ויקבע סופית לעת מתן היתר הבניה בתאום עם מהנדס העיר.
- (ו) תנאים למתן היתר בניה:
  1. הכנת תכנית פיתוח שטח הכוללת את שטחי הדרכים שבתחום התכנית לאישור האגף להסדרי תנועה והמחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

תכנית הפיתוח, כאמור, תכלול רחבה להורדת/העלאת נוסעים למלון בתחום רח' באב א-זהרה, פרוט גינון, ריצוף נטיעות, פרוט החניות בתחום התכנית וכי.

2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר בניית המקלט לבית המלון כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
3. תאום עם מח' הביוב בעיריית ירושלים.
4. תאום עם רשות העתיקות כאמור בסעיף 10 להלן.
5. תאום עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים בדבר פתרון איסוף האשפה.
6. תאום עם האגף לאיכות הסביבה בנושאים הבאים :

#### א) רעש

תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת נספח אקוסטי ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

הנספח האקוסטי יכלול התייחסות לרעש הצפוי מכל המערכות המכניות המתוכננות בשטח כגון : איורור, מיזוג אויר וכד', וכן התייחסות לרעש הצפוי מאולמות הציבור שבמלון ומפעילויות צפויות מחוץ לבנין כגון : אולם שמחות, בתי קפה, רחבת שמחות, בריכת שחיה וכד'.

בנספח האקוסטי תעשה השוואה בין הרעש הצפוי כאמור לבין מפלסי הרעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

במידה והרעש הצפוי עולה על מפלס הרעש המותר בתקנות, יש לנקוט באמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח.

לא ינתן טופס 4 אלא לאחר ביצוע מדידות רעש בבנינים הסמוכים לתכנית בהתאם לדרישות המח' לאיכות הסביבה ובפיקוחם.

לא יותר שימוש במערכת כריזה אלא בתוך המלון עצמו.

#### ב) זהום אוויר

תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית לפינוי גזים וריחות (כולל פילטרים) לאישור המח' לאיכות הסביבה.

התכנית, כאמור, תכלול ארובה מרכזית לפינוי כל הגזים והריחות מבית המלון ותהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

#### ג) שילוט

תנאי למתן רשיון עסק הוא תאום שילוט וביצועו בהתאם להנחות האגף לאיכות הסביבה.

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

7. תאום עם חברת החשמל בדבר העתקת קווי חשמל ותחנות משנה של חברת החשמל הקיימים בשטח חלקה 30, הכל במידת הצורך ובהתאם להנחיות חברת החשמל.
8. תיאום עם מח' המים של עיריית ירושלים בדבר הקמת בריכת אגירה ואמצעי שאיבת מים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
9. תאום עם המח' לשרותי כבאות והצלה בין היתר בנושאים הבאים :  
- תכנון אמצעים לשחרור חום ועשן בקומת החניה.

- תכנון התניון וציודו במערכת גילוי כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלים.
- תאום הפעלת התניון ותחזוקתו.
- תכנון דרכי מילוט בקומות התניה אל חדרי המדרגות ופתחי היציאות.
- תכנון שילוט לדרכי המילוט.
- בניית תאים מפרידים עמודי אש בחדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות התניון.
- הכשרת דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז'.
- תכנון מערכות האנרגיה לרבות התקנת מיכלי דלק וגז.
- הכנת תכנית בטיחותית עם פרוט כל הוראות הבטיחות בפני שריפות בהתאם לתאומים עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש וכדומה.
- ביצוע מחיצות אש.
- תכנון חדרי המדרגות הפנימיים והחיצוניים.

10. ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

11. חניה פרטית:
- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית ודרושים לדעתה, בהתאם לתקן התניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. בנין וגדר להריסה:

הבנינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. דרכים:

- תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
- (ג) ראה סעיף 9(ו) 1 לעיל.

14. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה:

- (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית, 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 אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, אדם וחפץ.

16. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבנין בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

20. 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.

21. 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 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. 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 שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימות:

בעל הקרקע:

*Rich: Abu ElHas*

National Palace Hotel Company  
Al-Zahra Street / Jerusalem, Ltd.

רבחי עלי אבו אלחאגי  
פואד ג'אודאת אבו אל חאגי ואחרים  
נשיונל פאלס הוטל  
רחוב א-זהרה, ירושלים  
טלפון : 02-273273

מגיש התכנית:

*Rich: Abu ElHas*

National Palace Hotel Company  
Al-Zahra Street / Jerusalem, Ltd.

רבחי עלי אבו אלחאגי  
פואד ג'אודאת אבו אל חאגי ואחרים  
נשיונל פאלס הוטל  
רחוב א-זהרה, ירושלים  
טלפון : 02-273273

המתכנן:

דוד גוגונחיים/אלכס בלוך  
אדריכלים ומתכנני ערים  
רחוב עמק רפאים 10, ירושלים  
טלפון : 02-610103

*3* *11/7/96*

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 1850  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 8196 ביום 7/5/96  
 מאי 1996  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה