

תאריך: 4.8.97
מספר: 11-7

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 917 א'
2422 שינוי מס' 1/88 לתכנית מס'
917 שינוי מס' 1/88 לתכנית מס'
952 שינוי מס' 1/88 לתכנית מס'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 917 א'
שינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 2422
שינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 917
שינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 952
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 917 א', שינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 2422, שינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 917, ושינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 952 (להלן: התכנית). כמו כן התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 2190 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת נחלת שבעה, רח' יואל סלומון מס' 8, פינת רח' שמאי.
גוש 30049 חלקות - 258-262, 2
חלקי חלקות - 187, 188
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד לשטח למלונאות.
- (ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 למעבר ציבורי להולכי רגל.
- (ג) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי למעבר ציבורי להולכי רגל.
- (ד) קביעת בינוי ופיתוח להקמת מלון דירות בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 1 ל 5151 מ"ר.
- (ו) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 7 קומות מעל 4 קומות תת קרקעיות.
- (ז) קביעת הוראות בגין בניין לשימור ותוספת קומה מעליו בהתאם לנספח הבינוי.
- (ח) בטול הוראה שעפ"י תכנית מס' 2422 בגין בנינים לשימור וקביעת הוראות בגין הריסת חלק מהמבנים בשטח.

(ט) בטול הוראה בדבר שימור עץ הקיים בשטח וקביעת הוראות לעקירתו. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה ובגין עץ להעסקה.

(י) קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע.

(יא) קביעת שטח עם זיקת הנאה לצבור בשטח המלון במפלס ה-
+0.00 ובמפלס +3.0.

(יב) התרת מעבר רכב שדות פרטי מורשה בשטח מעבר ציבורי להולכי רגל המחבר את רח' שמאי ורח' סלומון.

(יג) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר), לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן, וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 2422, וההוראות שבתכנית מס' 917 א' זו.

8. הקלה:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה, כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סמיה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסמיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סמיה ניכרת מהתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכניות:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי 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.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב הוא שטח למלונאות, וחלות עליו ההוראות הבאות:

(א) על השטח יוקם מלון דירות בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית, ובקו שלוש נקודות בטוש אדום לבניה תת קרקעית. שתי הקומות הראשונות של המבנה מיועדות למסחר מיוחד.

(ב) הבנין המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שתי זערב הוא בנין המיועד לשימור. תותר תוספת קומה וגג רעפים מעליו בהתאם לנספח מס' 1, ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום, ובהתאם לאמור בסעיף (ז) להלן.

(ג) שטחי הבניה המירביים המותרים הם 5176 מ"ר, מהם 2793 מ"ר שטחי עזר, ו- 2383 מ"ר שטחים עיקריים, הכל בהתאם לטבלאות שטחי בניה המפורטות להלן:

טבלת שטחי בניה מתחת לפני הקרקע שימושים עיקריים ושטחי שרות			
מפלסים	שטחי שימושים עיקריים במ"ר	שטחי שרות במ"ר	סה"כ במ"ר
-12.00	-	634	634
-9.00	-	605	605
-6.00	-	605	605
-3.00	-	554	554
סה"כ		2398	2398

טבלת שטחי בניה מעל פני הקרקע שימושים עיקריים ושטחי שרות			
מפלסים	שטחי שימושים עיקריים במ"ר	שטחי שרות במ"ר	סה"כ במ"ר
+0.00	605	28	(1) (2)
+3.00	393	28	(3) 998
+6.00	272	54	326
+9.00	272	54	326
+12.00	272	54	326
+15.00	272	54	326
+18.00	272	54	326
+21.00	-	69	69
סה"כ	2358	395	(4) 2753

סה"כ שטחים		
שטחי שימושים עיקריים	שטחי שרות	סה"כ
במ"ר	במ"ר	במ"ר
2358	2793	5151

- (1) כולל המבנה הקיים בשטח 104 מ"ר.
 (2) כולל 282 מ"ר שטחים בעלי זיקת הנאה לציבור.
 (3) כולל 120 מ"ר שטחים בעלי זיקת הנאה לציבור.
 (4) כולל סה"כ שטחים בעלי זיקת הנאה לציבור - 402 מ"ר.

הערה: מודגש בזאת, כי שטחי הבניה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים) התשנ"ב - 1992.

(ד) מספר הקומות המירבי הוא 7 קומות, בתוספת 4.5 מ' לחדר מעלית, בהתאם לנספח מס' 1.
 תותר חריגה במפלסי הקומות בשיעור של עד ± 0.5 מ' מהמפלסים המצויינים בנספח מס' 1.

(ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל חריגה ממעטפת הבנין המוצגת בנספח מס' 1, ולא תותר הקלה במעטפת זו כאמור בסעיף 8 לעיל.

(ו) הועדה המקומית תקבע בהיתר הבניה את השימושים בכל שטח ושטח משטחי התכנית, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרו המקורקעין, כתנאי למתן היתר בניה.

(ז) תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע:

1. היתר הבניה יאושר בשני שלבים, כמצויין בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות הבאות:
 בשלב ראשון - ינתן היתר לביצוע הבניה עד למפלס +6.00 (ארבע קומות תת קרקעיות, ושתי קומות המסחר), ולשיפון הבנין לשימור. אבני הבניין המיועד להריסה יפורקו ימוספרו וישולבו בבניין החדש בחזית הדרומית בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בתאום עם הועדה לשימור אתרים בעירונית ירושלים.
 רק לאחר ביצוע בפועל של היתר הבניה כאמור לשביעות רצון מהנדס העיר, ולאחר קבלת אישור בכתב מאגף הפיקוח בעיריית ירושלים כי הבניה בשטח תואמת את היתר הבניה כאמור, יאושר היתר לבניית הקומות הנותרות.
2. הבקשה להיתר בניה ראשון תכלול סימון בורות המים בחצרות.
3. תנאי למתן היתר הוא ביצוע העבודות והפעולות הדרושות כדין לשימוש נכים, על פי התקנות והתקנים המתאימים.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המח' לשירותי כבאות והתאמת הבנין לדרישות תקנות הבניה חלק ז' סימן א' - הוראות בטיחות לבניינים גבוהים ורבי קומות.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור האגף לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
 א. פליטת מזהמים מבית האוכל נעשה בארובה מרכזית לגג הבנין באופן שניתן יהיה להתקין בה מסננים למניעת פליטת עשן וריחות לסביבה, בהתאם לדרישות האגף לאיכות הסביבה.

- ב. הגשת פתרוניות לפיכך מזהמי אור ודיחות בעיקר מקומות המסחריות שבפרויקט והתקנת מערכת מכנית מרכזית לפינוי מזהמים של מערכות טיגון, בישול וכו' משטחי המסחר, הכוללים גם את שטחי הבנין הקיים המיועד לשימור.
 - ג. תכנון מערכת אינורדר מרכזית בחניון התת קרקעי, לפליטת אוויר דרך פתח אינורדר מרכזי של המבנה כולו, ויתוכנן פיד לאינורדר מאולץ בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
 - ד. תכנון מערכת אוורור למלון הדירות לשטחי המסחר, כך שלא תגרם מטרד לדיירי הבתים הסמוכים.
 - ה. קביעת מיקום הולם לאנדרטור לשעת חרום.
 - ו. בחזית הדרומית המסחרית יתוכננו במידת הצורך ולפי סוג השימוש, פתרוניות אקוסטיים, בתאום עם האגף לאיכות הסביבה.
 - ז. הגשת פתרון לנושא השילוט לכל עסק לאישור האגף לאיכות הסביבה, בכפוף לאמור בסעיף (יא) להלן.
 - ח. הגשת פתרוניות תכנוניים להצללה בככר החיצונית, לגופי תאורה ציבוריים בכל השטחים המסחריים שבפרויקט, לפיסול סביבתי במידת הצורך, לאלמנטי ישיבה, לגינון, לתוספת עצים ונטיעות, הכל לאישור האגף לאיכות הסביבה.
 - ט. הגשת חוות דעת אקוסטית לאישור האגף לאיכות הסביבה לענין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות ובהן מערכות מיזוג אויר על גג המבנה ופידוט האמצעים הנדרשים להפחתת הרעש. כל דרישות האגף לאיכות הסביבה והפתרוניות שיאושרו על ידו, יעוגנו בבקשה להיתר, ותנאי למתן טופס 4, יהיה ביצוע דרישות האגף לאיכות הסביבה ולשביעות רצונו.
 - י. הגשת חוות דעת סביבתית של מומחה מדופלם לאישור האגף לאיכות הסביבה על חשבון מגישי הבקשה להיתר ובה פירוט התנאים והפעולות הנדרשים למנוע מארדים סביבתיים בעת הבניה, לרבות פירוט הערכות הקבלן בשטח, במהלכה. ביצוע הפעולות והתנאים כאמור, יהא באחריות מגישי הבקשה להיתר והקבלן מטעמם ועל חשבונם.
 - יא. כל דרישות האגף לאיכות הסביבה והפתרוניות התכנוניים שיאושרו על ידו, כאמור לעיל, יעוגנו בבקשה להיתר בניה, ויבוצעו כחלק בלתי נפרד ממנו.
 - יב. לא ינתן טופס 4 עד אשר יבוצעו כל דרישות האגף לאיכות הסביבה, ולשביעות רצונו.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא קביעת מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת באחת משתי חלופות המיקום המוצעות כמסומן בנספח מס' 1 עמוד 4 מפלס ± 00.0 ובתאום עם עיריית ירושלים. בכל מקרה, מכולות האשפה תוצבנה על משטח משופע לניקוז תשטיפים ובמקום בעל נגישות לרכב הפינוי, באישור המחלקה לאיכות הסביבה. מערך פינוי הפסולת המוצקה ישתת על תדירות פינוי מתאימה שתמנע פסולת מעבר לכשר האצירה של המתקנים. תדירות הפינוי של האשפה לא תפחת, בכל מקרה, על פעמים בשבוע.
 7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.
 8. היתר הבניה יכלול פתרוניות להערכות הקבלן בשטח באופן שתהיה פגיעה מינימלית בפעילות המדרחוב הסמוך ובאופן שלא יווצרו מארדים סביבתיים לבניינים הגובלים בעת הבניה ובכפוף לסעיף קמ"ו 5 לעיל. הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע תנאים ומגבלות לאופן ביצוע הבניה.

9. במפלסים +0.00 ו- +3.00 בשטח המסומן בנספח מס' 1 בקווים אלכסוניים על הרקע, תהא זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן. תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.

10. תנאי למתן היתר בניה הוא תשלום היטל חניה עבור השתתפות בהתקנת מקומות חניה כאמור בסעיף 16 ה', להלן.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיעוד הסטורי ופיסי של הבניין המיועד לשימור ושל הבניין המיועד להריסה שבתחום התכנית, בתאום עם המועצה לשמור מבנים ואתרים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח המעבר הציבורי שבתחום התכנית לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. שטח כביש השירות שבתחום המעבר הציבורי, יעוצב כדרך משולבת. ראה סעיף 17 להלן.

13. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור ממכון התקנים הישראלי, המעבדה להנדסת רכב ומכונות על מעלית הרכב ההידדאולית שתותקן בשטח המלון, כמפורט בנספח מס' 1. רשיון להפעלת המעלית ינתן לשנה ויחודש כל שנה על סמך בדיקת מכון התקנים ומתן אישורו על כך.

14. ראה סעיפים 10 (מו) ו- 16 להלן.

15. ראה סעיף 10 (יג) להלן.

16. תנאי למתן טרפס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא הוא התקנת מערכת גלאים ודמזורים בכניסה לחניון התת קרקעי של בית המלון ובמפגש של המעבר הציבורי, עם רח' שמאי לשם התרעה/הכוונה של רכב הנכנס לחניון התת קרקעי והירצא ממנו.

(ח) תנאי לתחילת העבודה הוא גידור האתר מסביב לשטחי הנחפר בגדרות אטומים לאבק ומחומר בולע רעש ברמה של 5 dB(A) לפחות ובגובה של 4 מטרים לפחות.

(ט) העבודות בהן יופעלו כלים מכנים בכלל, ועבודות עפר בפרט, תבוצענה באמצעות כלים העומדים בדרישות המפורטות במסגרת התקנות למניעת מפגעים ורעש בציוד בניה - 1977.

(י) במצבים בהם יחליט מפקח אתר כי עבודות העפר גורמות למטרדי אבק בסביבה, יינקטו אמצעי הרטבה, להפחתת כמויות האבק הנפלשות לסביבה.

(יא) בעת הבניה דרך הגישה לרכב מכני הנדסי לאתר תהא מרחוב שבאי בלבד.

(יב) שעות העבודה יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים.

(יג) שעות הפריקה והטעינה למלון יהיו בהתאם לשעות הפריקה והטעינה הקבועות בתכנית מס' 2422, בסעיף 15 להוראותיה.

(יד) הוראות בניה באבן והוראות אדריכליות:

1. הבניין המיועד לשימור:

א. הבניין המסומן בתשריט במשבצות אלכסוניות, מיועד לשימור, ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

ב. מעל לבנין הקיים תותר תוספת של 4-5 נדבכי אבן, אשר יבנו באותם גדלים, באותו סוג, סיתות, וגוון, ובאותו סוג פוגה של הנדבכים הקיימים בבנין לשימור.

ג. תותר הגבהת הפתחים הקיימים בחזיתות המזרחית והדרומית בהתאם למסומן בנספחי הבינוי ע"י פרוק נדבכי אבן מעל מעל לפתחים הקיימים, והרמת הקשתות הקיימות. כל זאת יעשה בהתאם לסוג, לגוון, לגודל, ולצורת סיתות נדבכי האבן הקיימים בבנין לשימור.

ד. שדרת האבן העליונה, הבולטת מתחת לארז הרוח, תפורק ותיבנה מחדש מעל לשדרות החדשות.

ה. תותר יציקת תקרה חרשה בחלל שיווצר לאחר הגבוהת הגג.

ו. תותר יציקת גג משופע מבטון אשר יכוסה ברעפי חימר שרוף מסוג "מרסי".

ז. תותר התקנת חלונות עליונים בשיפוע הגג.

ח. כל הפתחים החדשים ובניין לרבות דלתות וחלונות, יתוכננו ויבוצעו בהתאם לסוגי הקשתות הקיימים בבניין לשימור.

ט. ארז הרוח החדש יתוכנן ויבוצע ממתכת ללא כיסוי בעץ.

2. שתי הקומות התחתונות בבנין החדש (שלב ראשון):

א. שתי הקומות התחתונות בבנין החדש, במפלסים ± 000 ו- $+3.00$ מ' הבולטות מעבר לבנין המרכזי הגבוה, יתוכננו ויבוצעו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות תלשיש (ניתן להשתמש באבן מנוסרת אך מסותתת).

ב. גובה הנדבך ינוע בין 25-30 ס"מ. אורך האבן יהיה לפחות פי 1.5 מגובהה.

ג. בפתחים יתוכננו ויבוצעו אבני משקוף עליון מאבן אחת או משלוש אבנים. אבן סף תחתון - משתי אבנים או מאבן אחת. החשפים מאבן יהיו בעלי עומק פנימי, של לפחות 15 ס"מ, ויבנו בצורה מדורגת (קלבות וערקות).

ד. תותר בניה של קשתות עגולות מעל לפתחים.

ה. אבן הקופינג מעל שתי הקומות הבולטות, תהיה ברוחב 49 ס"מ לפחות, בעובי 8 ס"מ ומסותתת בסיתות עדין, מוטבה, או מוסמסם.

ו. הכיחול יהיה בגוון האבן.

ז. מהלך המדרגות בחזית הקידמית של הבנין יבנה קונסטרוקציה מתכת (מהלכים ופודסטים) ומעקה בטיחות מאלמנטים אנכיים בהתאם לתקנות, כמפורט בנספח מס' 1.

3. חלקו המרכזי הגבוה של הבנין (שלב שני):

א. חלקו המרכזי הגבוה של הבנין ממפלס $+6.00$ מ' ומעלה, יתוכנן ויבנה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות תלשיש, למעט בחזית המזרחית.

ב. החזית המזרחית של חלק בנין זה, תעוצב על פי הוראות נספח מס' 1, ותכיל מגוון חלונות בעיצוב מיוחד הכל על פי הוראות נספח מס' 1 - החזית המזרחית.

ג. גובה הנדבכים יהיה בין 25-30 ס"מ. אורך האבן יהיה לפחות פי 1.5 מגובהה.

ד. יותר שימוש של אלמנט מתכת וזכוכית שונים במכלול פרטי הבניה המתוכננים, במפגשי החומרים השונים ובפתחים השונים במבנה.

ה. אבן הקופינג בגגות השונים תהיה ברוחב 40 ס"מ לפחות, ובעובי 8 ס"מ, ומסותתת תלשיש.

ו. הכיחול יהיה בגוון האבן, והפוגות לא תבלוטנה ממישור האבן.

ז. ריצופי הגגות השונים יהיו מחומרי בניה עמידים כגון - אבן, מרצפות בטון, בזאליט, וכו'.

- ח. פיר המעלית ייבנה מבטון גלוי, צבוע או מסותת.
- ט. יותר ביצוע עמודי הקונסטרוקציה של מבנה זה מיציקת בטון גלוייה חלקה או מסותתת, בתבניות עגולות בקוטר של עד 1.0 מ'.

4. פיתוח השטח:

- א. כל תכנית שטחי הפיתוח מחוץ לבנין - הרחבות, הסמטאות והמעברים, יבוצעו בד בבד עם הקמת הבנין, ויתואמו אדריכלית עם אגף תכנון העיר, ועם המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
- ב. כל חומרי הריצוף במעברים וברחבות הפנימיות, בהן יש זיקת הנאה לציבור, יבוצעו בחומרים עמידים נגד שחיקה, כגון - אבן, מרצפות בטון לסוגיהן, ריצוף משתלב, בזמנייט, או מרצפות אגרגט העמידות בפני שחיקה.
- (טו) השטח המסומן בקוים אלכסוניים על דקת התשריט, הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
- (טז) 1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ז - 1980.
2. השילוט יהיה לכל עסק במסגרת הפתח המקורי שלו ובחומרים אציליים כגון - נחושת, פליז, אמייל, וכד'.
3. בכניסה לבנין יוצב שילוט בודד אשר ירכז את כל המידע ושילוט ההכוונה לעסקים במקום. הכל בתאום עם האגף לאיכות הסביבה לעת מתן היתר בניה.
4. ראה סעיף 10 (ז) 5 לעיל.

(יז) הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים, ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה ממגבלת קווי הבנין, ומגבלת גובה הבניה. ראה סעיף 10 (ה) לעיל.

(יח) במקרה והבניה על פי נספחי הבינוי, אינה מאפשרת לכלול את כל זכויות הבניה שנקבעו בהוראות התכנית, יש לדאוג בבניה על פי נספחי הבינוי את מיצוי כל זכויות הבניה שנקבעו בתכנית ולא ינתנו כל זכויות בניה מעבר לכך.

(יט) לא ינתן היתר להקמת בנין בתחום התכנית אלא לאחר שבוצע המעבר, עד לבנין נשוא הבקשה להיתר, או לאחר שיובטח ביצוע המעבר להנחת דעתה של העירייה. ראה סעיף 17 להלן.

11. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2.

12. בנין לשימור:

הבנין המסומן בתשריט בקווים שתי וערב, הוא בנין לשימור, וחלות עליו ההוראות שבסעיפים 10 (ב), (ג), (ד), (ז) 11, (יד) 1 לעיל. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח מס' 1.

13. בנין גדר להריסה:

הבנינים והגדרות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

14. עץ לעקירה/לשימור

להעתקה:

- (א) העץ המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה.
- (ב) העץ המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור ולא תותר עקירתו ו/או פגיעה בו.
- (ג) העץ הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומותחם בקו אדום מיועד להעתקה וינטע מחדש ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת בית המלון, בשטח מגוש חדש 2 ובמרחק שלא יקטן מ- 5.50 מ' מפינתו הדרום מערבית של הבנין שבחלקה 187, כמפורט בנספח מס' 1.

15. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

16. 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 לבנינים שיוקמו בשטח.
- (ב) תקן החניה יהא כמפורט להלן:
במלון דירות - 1 חניה לכל דירה.
בשטח המסחר - 1 חניה לכל 30 מ"ר מסחר.
- (ג) חלק מהחניה הדרושה על פי התקן כאמור למגוש חדש מס' 1, תהיה בחניון התת קרקעי ובהתאם לנספח מס' 1.
- (ד) החניה כאמור, תהיה חניה פרטית לשמוש מלון הדירות בלבד, ותופעל באמצעות מעלית מכוניות.
- (ה) מקומות החניה הנוספים הדרושים לכלי הרכב על פי התקן כאמור עבור הבנין שיוקם במגוש חדש מס' 1 (גוש 30049 חלקות 262, 261, 259, 2), יוכשרו ויותקנו בפועל בחניון ציבורי שיקבע על ידי עיריית ירושלים (להלן: החניון הציבורי), קודם הקמתו של הבנין, או בד בבד עם הקמתו בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י הועדה המקומית.
- (ו) בעלי הקרקע הידועה כחלקות - 2, 259, 261, 262 בגוש 30049 אשר ברחוב סלמון, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שייקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי בהתאם למספר מקומות החניה הנוספים הדרושים ע"פ התקן עבור הבנין שיוקם במגוש הבניה.
- הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו, ולא יינתן היתר לביצוע עבודות במגוש הבניה אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.
- (ז) חניון ציבורי זה יהא פתוח לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.
- (ח) הבעלות, האחזקה, וכל יתר הזכויות וניהול החניון הציבורי יהיו בידי עיריית ירושלים. למגיש התכנית ולכל אדם אחר, למעט עיריית ירושלים, לא יהיו זכויות כלשהן בחניון הציבורי.

17. מעבר ציבורי

להולכי רגל:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בשוש שחור - הוא מעבר ציבורי להולכי רגל, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) תותר בשטח זה כניסה לחניון התת קרקעי של מלון הדירות, כמפורט בנספח מס' 1, וכן מעבר של רכב שירות וחרום.
כמו כן יבוצע מקום חניה לשם המתנת רכב היורד לחניון התת קרקעי בעת עלייתו של רכב החניון, כמפורט בנספח מס' 1.

(ב) ביצוע פיתוח כל המעבר הצירובי יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרש חדש מס' 1 בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים. לא ינתן מופס 4 לבנין במגרש חדש מס' 1, עד אשר לא יבוצע בשלימותו הפיתוח כאמור, לשביעות רצון המח' לשיפור פני העיר.

(ג) ראה סעיף 10 (יד) 4 לעיל.

(ד) ראה סעיף 14 (ג) לעיל.

ביצוע התכנית:

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

חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפד"ק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם למבולת השטחים שבתשריט, ובהתאם לגבול החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקומע כחול.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר, וחפץ.

הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. מגישי התכנית מתחייבים בחתימתם על תכנית זו, כי הם ישאו בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע ההפקעה.

היטל השבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

תחנת

טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים, לצורך כך יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תהיה בהתאם לנספח מס' 1 ו-2, ותסומן בבקשה להיתר בניה.

אנמנת טלויזיה

ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנמנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנמנה נוספת כל שהיא.

קולטים ודודי

שמש על הגג:

אסורה הצבת דודים וקולטני שמש על הגג.

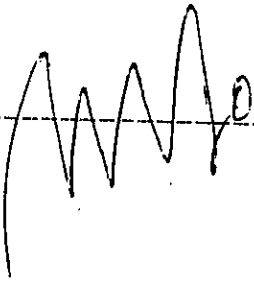

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לדבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והמבניזדים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י 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 לדבות 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.

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

ח ת י מ ר ת

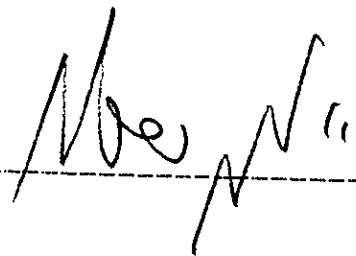
חתימת בעלי הקרקע
דמגישי התכנית:

מר אלכס סלומון
רח' גרין 11
ירושלים.
טל: 02-5664421

מליה מזרחי
רח' סיוני 36
ירושלים.
טל: 02-6417456

חתימת המתכנן:



דנתן שילוני - מדריכל ומתכנן ערים
ת.ז. 06094932
רח' חזקיהו המלך 30
ירושלים.
מיקוד: 93644
טל: 02-5634792 02-5663448

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור הפנים מס' 1897
הוצעה הנחיות המליטה לאשר את התכנית
בשעות 21:00 ביום 30.9.97
הועדה

30.9.97

תאריך: