

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 1746 א'

- שינוי מס' 39/78 לתכנית המתאר המקומית לירושלים -

1. שם התכנית וסיווגה : (א) תכנית זו על כל מסמכי האמורים להלן, חקרא "תכנית מס' 1746 א", שינוי מס' 39/78 לתכנית המתאר המקומית לירושלים". כמו כן כוללת התכנית הוראות של חכנית מפורסת.  
(ב) כן מהווה התכנית ביטול של חכנית מס' 1746, שינוי מס' 1971/31 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
2. מסמכי התכנית : (א) מסמכי התכנית הם 4 דפים הכוללים הוראות בכחב (להלן: סעיפי התכנית), גליון אחד של תשרים בק.מ. 1:250, להלן: התשרים גליון אחד של נספח בינוי ופיתוח (להלן: נספח מס' 1) וגליון אחד של חזיתות וחככים בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 2).  
(ב) כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. מקום התכנית שטחה וגבולותיה : ירושלים, גוש 30061 חלקות 73, 74, 74 א', 75 וחלק מחלקה 61, בשטח שבדלו כ-8.1 דונם המוחסם על ידי הרחובות שבטי ישראל, הנביאים ודבורה הנביאה, הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשרים בקו כחול.
4. תכניות אחרות : (א) תכנית המיחאר לירושלים על כל השינויים אשר נעשו או ייעשו בה, תחול בשטח התכנית עד כדי אי-סחירה לתכנית, אלא אם כן ייאמר אחרת.  
(ב) תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 1746, שינוי מס' 71/31 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
5. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא לקבוע יעוד ושימושים באזור שטח פתוח פרטי כדלהלן:  
(א) בית מלון בהחאס למסומן בתשרים ובנספחי הבינוי.  
(ב) ככר מרוצפת ופתוחה לתנועה חופשית של הולכי רגל.  
(ג) הרחבת דרכים.  
(ד) כן כוללת התכנית הוראות בדבר הסדרי חניה, כניסות ויציאות לחניה הת קרקעית.  
(ה) אחוד וחלוקה מחדש.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה מהווה שטח פרטי פתוח המיועד לבניית מלון.

(א) מלון בן כ-280 חדר ב-5 קומות מעל מפלס רח' דבורה הנביאה + קומה במפלס הככר אשר תכלול שטחים צבוריים למלון, שירותי תיירות וכו', וכן 2 1/2 קומות תת קרקעיות למטרות מקלטים, שרותים טכניים, מחסנים וכו'.

(ב) חניון בן 2 קומות מתחת לפני הככר והבנין, הכולל כ-200 מק' חניה, הכניסות והיציאות לחניה יהיו בהתאם למצוין בנספח מס' 1. מס' מקומות החניה יהא בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים, קוי הבנין יהיו ע"פ נספח מס' 1.

(ג) חניית סרנספורמציה תת קרקעית חוקם בתחום הנ"ל כמתואר בנספח מס' 1. עיצוב החזיתות יהא בהתאם למסומן בנספח מס' 2. חומרי הגימור לחזיתות: אבן נסורה בחזית המזרחית, ואבן תלטיש בחזיתות דרומית, מערכיה וצטונית.

(ד) החכנית מחבלת בהסתמך על הבינוי והככר המוצעים בה ולא אחרת. פתרון בליפת ביתנים כלשהם כגון חדרי מכוונות למעליות, מעשנות מיכלים וכו' מעל פני הגג, מותנה בנסיגה מהחזיתות ובהפסקה מכטימלית.

(ה) כל סטייה מהתכנית המשנה את צורתו החיצונית של הבנין, בין אם ע"י תוספת קומה ובין אם ע"י כל תוספת אחרת, וכן כל סטייה מהתכנית המשנה את צורתה החיצונית של הככר (או את צורתו החיצונית של כל שטח פתוח אחר שבתכנית) בין אם ע"י תוספת בניה ובין אם ע"י אי-ריצוף וכו', ייחשב כסטייה ניכרת המהווה שינוי מהיעוד סנקבע בתכנית והמשנה את האופי של הסביבה הקרובה, כמטמעות הדבר בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

(ו) השטח המקווקו בתשריט שתי וערב יהוה גישה לכניסה ויציאה לחניון התת-קרקעי.

7. ככר להולכי רגל : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם בקו ירוק כהה, עם קווקו אלכסוני, יהוה שטח לככר להולכי רגל מרוצפת ותחולנה עליו ההוראות הבאות:

(א) השטח ישמש להולכי רגל בלבד, מפלס הככר יופרד ממפלסי הדרכים הגובלות ע"י מדרגות. כניסת כלי רכב לככר תהא אסורה.

(ב) בתחום הככר חותר בניה תת קרקעית בלבד. כל בניה בשטח הככר תהא אסורה.

(ג) ההוראות לגבי חניון כמוזכר בסעיף 6 ב' לעיל יחולו גם על שטח זה.

(ד) תחולת התכנית מותנית מעיקרה בביצוע הככר במסולב עם החזית הפונה אליה, בעיצוב הולם מבחינת גמר אבן ושילוב האלמנטים של ריצוף הככר באבן.

(ה) יוזמי התכנית מאשרים בחתימתם על תכנית זו את הסכמתם והתחייבותם לביצוע הככר בשלמותה כולל פיתוח, ריצוף ועבודות גמר סופיות. ביצוע הככר על כל פרטי גמר הסופיים יושלם בד בבד עם הבניה וזאת כדי להבטיח מימוש שלם של תכנית הככר על כל פרטיה.

(ו) תנאי מוקדם להחרת בניה ולביצוע עבודות הסעונות היתר הוא שתרשם לגבי הככר בספרי המקרקעין הערה בלתי חוזרת ע"י תקנות המקרקעין מטעם יו"ר הועדה המקומית. בדבר זיקת הנאה בלתי מוגבלת בזמן ובשימוש בככר להולכי רגל כלשהם, וכן תרשם הערה כזו מטעם הבעלים עצמם, הכל על פי נוסח שייקבע ע"י יו"ר הועדה המקומית להבטחת זכות מעבר כנ"ל להולכי רגל כלשהם ללא שום הגבלה.

(ז) יוזמי התכנית מאשרים בחתימתם על תכנית זו את הסכמתם והתחייבותם לאחזקת הככר לרבות תקונים סוטפים של רצוף הככר, נקיון הככר וכיו"ב.

8. בנינים להריסה : (א) המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מקווו מיועדים להריסה.  
(ב) על היזמים להגיש לנח זמנית להריסת המבנים תוך חצי שנה מיום קבלת היתר הבניה כתנאי להמשך עבודות הבניה, ובתום שנה וחצי מיום קבלת היתר הבניה יס להרוס את המבנים.

9. תנאים למתן היתרי בניה : הנאי למתן היתרי בניה הוא בצוע האמור בסעיפים 6(ח) 7(ד) 7(ה) 7(ו) ו-8(ב).

10. דרכים : (א) תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.  
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר מהוים דרכים קיימות או מאושרות.  
(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים להרחבת דרכים, וליצירת מפרץ חניה לאוטובוסים לשרות המלון.

11. רישום החלוקה : התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"ש סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלקה 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 ידם לשם רישום החלוקה.

12. בצוע התכנית : בד בבד עם מתן חוקף לתכנית זו תוכן ע"י יוזמי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום ותועבר לביצוע בספרי האחזקה.

13. שטחים לצרכי צבור והפקעות : (א) הדרכים המצוינות במקרא שנתשריט הם צרכי ציבור כמסמעותם בסעיף 188 לחוק (להלן: צרכי צבור).

(ב) : כל השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965; הפקעה זאת יכול שתעשה על ידי העברת המקרקעין על שם עיריית ירושלים בהסכמת הבעלים ובלבד שיחילו לגביה את ההוראות האמורות בפרק ח' לחוק, בגין דינם של מקרקעין לצרכי ציבור שהופקעו או נרכשו לצורך זה על פי תכנית.

14. מס השבחה : נושא מס השבחה ייבחן ויוכרע בהתאם להוראות החוק.

*[Handwritten Signature]*

פרוצדורה וקצ"ר

חתימת יוזמי התכנית

ע"י עו"ד ס. בירן, רח' בן יהודה 13, י-ם  
טל: 223191

חתימת בעלי הקרקע

*[Handwritten Signature]*  
ב. ל. ט. - ד. הרדובי

חתימת המתכנן

שמואל הנגיד 26, י-ם, טל: 221277

20.9.79 חאריץ

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

**אשור תכנית**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה בשיבתה ביום 20.3.79  
לאשר תכנית זו שמספרה 1746  
כמתכנן התכנון יו"ר ד"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים

כנית תכנון ע"ד מס 1746  
החליטה בשיבתה ביום 20.3.79  
להסכים על אשור התכנית הנ"ל להפקדה  
החלטות הכנסים כדוח

*[Handwritten Signature]*  
יושב ראש העיר

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

**הפקדת תכנית**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה בשיבתה ביום 22.5.79  
להפקיד תכנית זו שמספרה 1746  
כמתכנן התכנון יו"ר ד"ר