

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4099 ב'

שינוי מספר 3/95 לתכנית מתאר עמ' 9 (לעיר העתיקה וסביבתה)

שינוי מספר 1/95 לתכנית 4099

ושינוי מספר 1/95 לתכנית 1864 א' (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא, תכנית 4099 ב'

שינוי מס' 3/95 לתכנית מתאר עמ' 9 (לעיר העתיקה וסביבתה)

שינוי מספר 1/95 לתכנית 1864 א'

ושינוי מס' 1/95 לתכנית 4099

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט),

גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח ערוך 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 - 10.1 דונם

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכ' אבו טור, גוש 30511 חלקי חלקות 20, 24, 25, 30, 32
מגרשים 2, 3, 4, 5, 6, ו-7 על פי תכנית 4099
שטח בין קואורדינטות אורך 171450 ל-171600
ובין קואורדינטות רוחב 129850 ל 129975
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד, משטח פתוח ציבורי, משטח לבנין ציבורי, משטח לדרך ולחניה ציבורית לשטח למלונאות.
- ב. קביעת בינוי להקמת בית מלון בכניסה הצפונית לטיילת גבריאל שרובר, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קוי הבנין המירביים לבניין בית המלון לרבות קוי בנין תת קרקעיים אפס.
- ד. קביעת מס' הקומות המירבי ל-4 קומות מעל למפלס 0.00 ו-2 קומות חניה, וקביעת הגובה המירבי ל - 15 מ' בהתאם לנספח הבינוי.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים ל 14,950 מ"ר.
- ו. קביעת השימושים המותרים בבית המלון ותנאים למתן היתר בניה.
- ז. ביטול חלק מדרך קיימת ושטח לחניה ציבורית וקביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.
- ח. קביעת שטחי חניה ציבורית לטיילת שרובר ולסברנה, וחניה פרטית לבית המלון.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנים, מדרגות, קירות, עמוד חשמל להריסה.
- י. 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' עמ' 9, תכנית 4099 וההוראות שבתכנית מס' 4099 ב' .12

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. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, ובתכנית מס' 4099 לגבי אזור מסחרי מיוחד וכן ההוראות הבאות:

א. במגרש חדש מס' 11 יותרו שינויים בבינוי בחצר משק הסברנה הקיימת, באופן שהגישה לחצר תהיה תת קרקעית מחצר המשק והחניה המקורה של בית המלון שבמגרש חדש מס' 10 .

ב. שאר הוראות תכנית מס' 4099 שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' 4099 ב' ימשיכו לחול, למעט הוראות חלוקה חדשה, בהתאם להוראות סעיף 15-16 להלן.

10. שטח למלונאות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב הוא שטח למלונאות. תותר הקמת מלון בכניסה הצפונית לטיילת גבריאל שרובר.

א. הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית (מעל מפלס 0.00) ובקו מקוטע בטוש אדום לבניה תת קרקעית (מתחת למפלס 0.00).

ב. שטחי הבניה המירביים הם 14,950 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ | שטחי השרות | שטחים עיקריים | |
|--------|------------|---------------|----------|
| (מ"ר) | (מ"ר) | (מ"ר) | |
| 7,500 | 1,200 | 6,300 | על קרקעי |
| 7,450 | 6,230 | 1,220 | תת קרקעי |
| 14,950 | 7,430 | 7,520 | סה"כ |

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.

תותר העברת שטחים עקריים שמעל מפלס 0.00 אל מתחת למפלס זה לעת מתן היתר בניה.

תותר המרת שטחים עקריים לשטחים למטרות שרות לעת מתן היתר בניה.

ג. מס' הקומות המירבי יהיה 4 קומות מעל מפלס 0.00 ו-2 קומות מתחת למפלס 0.00. הגובה המירבי של מפלס הגג לא יעלה על 15 מ' הגובה המירבי של מפלס חדרי מכוונות לא יעלה על 19 מ' כמפורט בנספח מס' 1.

תותר סטיה של 1.00 מ' + - מהגבהים המפורטים בנספח מס' 1 כאמור.

ד. השימושים המותרים בבית המלון יכללו גם חניון ציבורי לטיילת ולטברנה, בריכת שחיה מקורה, חניון למלון, חנויות במפלס הטיילת כמפורט בנספח מס' 1.

ה. מוסדות התכנון רשאים להתיר שינויים ארכיטקטוניים כתוצאה מן התכנון המפורט ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת מס' הקומות וממגבלת קוי הבניה.

ו. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1 - תיאום עם אגף הביוב בדבר תשלום היטלי ביוב כחוק ע"י מגישי התכנית.

2 - תיאום עם אגף התברואה בנושא פינוי האשפה משטח המלון ע"י דחסנית אשפה בנפח 6 קוב, וחיבור לתשתית - מים, חשמל וביוב כנדרש, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

3 - א. תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר מיתוג עבור 2 שנאים בשטח בית המלון. ראה הוראות סעיפים 13, 17 להלן.
ב. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת כתב התחייבות להריסת העמוד עם תחנת הטרונספורמציה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשביעות רצון היועה"מ של העיריה.

4 - תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא התקנות מקלט בהתאם לתקנות הג"א בבית המלון.

5 - תיאום עם רשות העתיקות:

תנאי להתחלת כל חפירה בשטח יהא הודעה לרשות העתיקות שבועיים לפני התחלת העבודה בשטח. מגיש התכנית ישא בעלות הפיקוח הצמוד במשך כל עבודות העפר בשטח. במידה ויתגלו עתיקות, יש להפסיק את העבודה בשטח ולפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח - 1987, ראה סעיף 11 להלן.

(6) תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בין היתר בנושאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת אקוסטית לגבי רעש ממערכות מכניות ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו ונקיטה באמצעים להורדת מפלסי הרעש לרעשים המותרים בחוק בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ב. תכנון מערכות מיזוג אויר ופליטת מזהמים לרבות ארובה למטבח בגובה 2.5 מ' מעל לגג העליון, כולל פילטרים פעילים, ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ג. מקור האנרגיה לחימום יהיה גז או חשמל בלבד.

ד. החנויות בקומת הכניסה לא יכללו עסקים למימכר אוכל או השמעת מוסיקה.

ה. הכנת תכנית שילוט מפורטת למלון ולעסקים הנלווים אליו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

(7) תיאום עם מחלקת הגננות בעיריית ירושלים בין השאר בנושאים הבאים:

א. הכנת תכנון מפורט לפיתוח הגינון לרבות תכניות הנטיעה מעל החניון התת קרקעי ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, בתיאום ואישור מחלקת הגננות.

ביצוע הגינון יהיה תנאי למתן טופס 4. לא ינתן טופס 4 קודם ביצוע הגינון ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ואישור מחלקת הגננות.

אחזקה שוטפת של הגינה תהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ב. בחזית הפונה לרח' נעמי ינטעו עצים בוגרים ותוקם מערכת השקיה תת קרקעית שתחובר לבית המלון ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ואישור מחלקת הגגנות.
להבטחת האמור לעיל בסעיף (7) יוגש כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

(8) תיאום עם מחלקת הדרכים והסדרי תנועה בנושאים הבאים:

- א. הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים שיכלול את הנושאים הבאים: דרך הגישה למלון ודרך יער השלום, לרבות מפרצי החניה לאוטובוסים התחברות לכבישים קיימים ותכנון הצומת עם רח' נעמי ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ואישור מחלקות הדרכים והסדרי תנועה.
- ב. ביצוע הפיתוח יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע בתיאום ופיקוח מחלקת הדרכים והסדרי תנועה.
- ג. לא ינתן טופס 4 קודם ביצוע כל האמור לעיל ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשביעות רצון מחלקות הדרכים והסדרי תנועה.
- ד. תנאי הביצוע יקבעו ע"י מחלקת הדרכים לעת הגשת היתר הבניה ראה סעיף 14 להלן.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה - הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התמרוך.

(9) תיאום עם שרותי כבאות והצלה בין השאר נושאים הבאים:

- א. תכנון אמצעים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- ב. החניונים ובית המלון יצוידו במערכות גילוי כיבוי אוטומטיים באמצעות ספרינקלרים.
- ג. תכנון דרכי מילוט מקומות החניה ומקומות בית המלון ותכנית שילוט לדרכי המילוט הנ"ל.
- ד. דרך גישה ורחבות מילוט משלש חזיתות הבנין בהתאם לתקנות תכנון ובניה.
- ה. דרישות בטיחות אש ספציפיות למבנה ינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.

ו. בתכנון רחבות המילוט ודרכי הגישה לרכב כבאות מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון תסכולת של 30 טון למנוף גבהים.

ח. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ותותר משטח זה גישה לציבור ללא מגבלות בזמן ובשטח. להבטחת האמור לעיל ירשום מגיש התכנית הערת אזהרה בספרי המקרקעין על חשבוננו כתנאי למתן היתר בניה. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת הנאה על חשבונם בהתאם להוראות העירייה.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות. ראה סעיף 10. ז. 5 לעיל.

12. 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 לבנין שיוקם בשטח.

ב. החניה תהיה תת-קרקעית בהתאם למסומן בנספח מס' 1 כמפורט להלן:
1. חניון המרתף העליון מיועד לבאי המלון.
2. חניון המרתף התחתון יהיה ציבורי וישמש כחניה עבור המבקרים במסעדת הטברנה ובטיילת וכחניה תפעולית מקורה למלון ולמסעדת הטברנה הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ג. ראה סעיף 10 ז. 8 לעיל.

13. בנין, גדר מדרגות ועמוד להריסה:

הגדרות, המבנים, המדרגות ועמוד החשמל המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

14. דרכים:

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 - ב. דרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
15. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. 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 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 לטבלת השטחים שבתשריט, בשטח התכנית המותחם בתשריט בקו מקוטע כחול.

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד או מבנה נפרד בהתאם לדרישות חברת החשמל ולאישור רשויות התכנון. תחנת השנאים תסומן בבקשה להיתר בניה.
ראה הוראות סעיפים 3.ז.10 ו-13 לעיל.

18. אנסנות סלויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים 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.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

מגישי התכנית להיתר יבצעו על תשכונם 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית להיתר 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 מק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להמחז דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן **טופס 4**.

אין לנו התנגדות על ויתור עובדינו, כחנאי שוו תהיה כתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החתמו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הועברו השטח והתחום עיניו וחסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לסי כל חוזה ופסי כל דין. למען הסר ספק מודעה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

29-09-1997

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו מתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים
רח"י בן - יהודה 34 ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

חברת מלון בטיילת גבריאל שרובר בע"מ
רח"י נעמי 2 ירושלים

חתימת המתכנן:

גולדשמידט ארדיטי בן-נעים אדריכלים
רח"י יפו 222 ירושלים

גולדשמידט ארדיטי, בן נעים
אדריכלים
טל. 5000232, מקס 02-5000236
רח"י יפו 222 ירושלים 94383

אלישבע שני
עורכת דין
רח"י ש"צ 5, ירושלים
טל. 246851, 247607

תאריך: 27.2.96 עדכון לפי הועדה המקומית
12.12.96 עדכון לפי החלטת הועדה המחזית
21.9.97 עדכון למתן תוקף

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 17/40089
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 16/09 ביום 19.6.97

סמנכ"ל תכנון
הועדה