

מרחב תכנון מקומי - ירושלים
תכנית מס' 4559
נוף זהב

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2598
שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2683 א'
שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2691
שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3434
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תקרא תכנית מס' 4559

שם התכנית:

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2598
שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2683 א'
שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2691
שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3434
(להלן: התכנית)

התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)

מסמכי התכנית:

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1;1000
(להלן: התשריט)

1- 13 גליונות של תכניות בינוי, פיתוח, והוראות
אדריכליות כמפורט להלן:

- (א) גליון אחד של תכנית סביבה, הערוך בק.מ. 1;1250
(להלן: נספח מס' 1)
- (ב) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח כללית, הערוך
בק.מ. 1;500 (להלן: נספח מס' 2)
- (ג) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך
בק.מ. 1;250 (להלן: נספח מס' 3)
- (ד) גליון אחד של תכנית קומות -6, -5, -4, -3, -2
הערוך בק.מ. 1;500 (להלן: נספח מס' 4)
- (ה) גליון אחד של תכנית קומות -1, 0, +1, +2, הערוך
בק.מ. 1;500 (להלן: נספח מס' 5)
- (ו) גליון אחד של תכנית קומות: +3, גגות, תכנית קווי
בנין, ומבט חישובי שטחים, הערוך בק.מ. 1;500
(להלן: נספח מס' 6)
- (ז) גליון אחד של חתכים, הערוך בק.מ. 1;250
(להלן: נספח מס' 7)
- (ח) גליון אחד של חתך וחזית דרומית, הערוך
בק.מ. 1;250 (להלן: נספח מס' 8)
- (ט) גליון אחד של חזית צפונית, הערוך בק.מ. 1;250
(להלן: נספח מס' 9)
- (י) גליון אחד של חתך זרוע צפון לכיוון מערב, הערוך
בק.מ. 1;100 (להלן: נספח מס' 10)
- (יא) גליון אחד של חזית לילית מכוון צפון, הערוך
בק.מ. 1;250 (להלן: נספח מס' 11)

(יב) גליון אחד של מבט פרספקטיבי באולם הכניסה המרכזי (להלן: נספח מס' 12)

(יג) גליון אחד של מבט אקסונומטרי מכיוון צפון מערב, הערוך בק.מ. 1;500 (להלן: נספח מס' 13)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

הקו הכחול שבתשריט הוא גבול התכנית.

כ- 25.710 דונם.

ירושלים, שכונת סילוואן, גאבל מוכאבר, מקטל שכטור, שטח במורדות הצפוניים/המזרחיים של ארמון הנציב, מצפון לקטע המזרחי של הטיילת.

שטח בין קואורדינטות אורך 172900 173400 ושטח בין קואורדינטות רוחב 128750 129450

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

(א) שינויים במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

(1) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי, לשטח למלונאות, לשטח פתוח ציבורי מיוחד ולדרך.

(2) שינוי יעוד שטח משטח למתקני תיירות, לשטח למלונאות, לשטח פתוח ציבורי מיוחד ולדרך.

(3) שינוי יעוד שטח משטח לטיילת, לשטח למלונאות, ולשטח פתוח ציבורי מיוחד.

(4) שינוי יעוד שטח מדרך, לשטח למלונאות ולשטח פתוח ציבורי.

(5) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6, משטח למוסד, מאזור מגורים מיוחד ומשטח פתוח ציבורי לדרך.

(ב) קביעת בינוי ופיתוח להקמת בית מלון, מרכז תיירות ובית שרד במגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספחי הבינוי.

(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, וקווי בנין מירביים בשטח המגרש המיועד לבניה.

(ד) קביעת הוראות בינוי ופיתוח אדריכליות להקמת בית המלון, מרכז התיירות ובית השרד, ולפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים.

(ה) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ו) קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור, שטח עם זיקת הנאה מוגבלת לציבור, שטח עם זכות מעבר לרכב שרות, ומעבר תת קרקעי להולכי רגל מתחת למפלס הכביש.

(ז) שינוי מערך הדרכים בשטח התכנית ע"י הרחבת דרכים קיימות/מאושרות, ביטול קטעי דרכים קיימות/מאושרות, וקביעת שטח לחניה ציבורית מגובנת.

3. גבולות התכנית:

4. שטח התכנית:

5. מיקום התכנית:

6. מטרות התכנית:

(ח) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

(ט) איחוד וחלוקה חדשה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר), לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן. ההוראות שבתכנית מס' 2683 א', וההוראות שבתכנית מס' 4559 ז.

7. כפיפות לתכנית:

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית מס' 4559 ז, להוראה ו/או הוראות תכנית מאושרת שקדמה לה, חלות ההוראות תכנית מס' 4559 ז.

8. הקלות:

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 69, ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה, כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת. וכל תוספת קומות, או תוספת שטחי בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1987.

9. הוראות התכנית:

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

10. שטח למלונאות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומותחם בקו צהוב כהה, הוא שטח למלונאות וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים בשטח הם בית מלון, מרכז תיירות ובית שרד (ראה סעיף י"א' להלן).

(ב) הבינוי להקמת בית המלון ומרכז התיירות יהיה בהתאם להנחיות משרד התיירות, ובהתאם למפורט בנספחים מס' 1-13. היתרי הבניה יהיו באישור הועדה המקומית בלבד.

(ג) שטחי הבניה המירביים להקמת בית המלון ומרכז התיירות יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים מתחת למפלס ה- 0.00			שטחים מעל למפלס ה- 0.00			סה"כ
שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שדות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שדות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
11900	14500	26400	8450	150	8600	35000

הערות לטבלה: (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, למעט שטחי הבניה להקמת בית השרד, כאמור בסעיף י"א' להלן.

(2) שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ד) קווי הבנין המירביים לבית המלון ומרכז התיירות יהיו כמפורט להלן:

קווי הבנין המירביים לקומות שבמפלס הרחבה הציבורית (+757.0) ומעליה, יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קווי הבנין המירביים לקומות שבמפלס +754.0 ומתחתיו, יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

קווי הבנין המירביים להקמת פרגולה ומדרגות המובילים לשטח עם זיקת הנאה מוגבלת לציבור מס' C, יהיו כמסומן בתשריט בשני קוים ונקודה בטוש אדום.

(ה) 1) מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי לבית המלון ומרכז התיירות יהיו כמפורט בטבלה שלהלן, ובהתאם לנספחים מס' 1-13:

קומה	גובה בניה מירבי / מפלס	הערות
מגף A	+738.0 , +741.0	שתי קומות תת קרקעיות
	+745.0 , +748.0 +751.0 , +754.0	ארבע קומות מדרגות
	+757.0	קומת כניסה
	+762.0	פני גג המרפסת הציבורית (המשך הטיילת)
	+775.0	קצה הכיפה
מגף B	+741 , +744 , +747 +750 , +754	חמש קומות תת קרקעיות
	+757	קומת כניסה
	+768 , +765 , +762	שלוש קומות מדרגות
	+771	מפלס פני הגג (כלא חדרי מכונות)
	+776	מפלס פני גג חדרי המכונות
	+780	מפלס קצה הארובה

(2) תותר סטייה של ± 1.0 מ' מהגבהים המצוינים בנספחים ובטבלה שלעיל, באישור מהנדס העיר, ובלבד שאין בסטייה זו משום הגדלת שטחי הבניה המירביים (כמצוין בסעיף קטן (ג) לעיל), ושיונו במס' הקומות המירבי, וקווי הבנין המירביים (כמצוין בסעיפים קטנים (ד) (ה) לעיל).

(3) תותר סטייה של ± 1.0 מ' מגבהי הכבישים ותנחתם, המפורטים בנספחים, באישור מהנדס העיר.

(ו) בכל גגות בית המלון ומרכז התיירות, למעט הגגות המשמשים כמרפסות פרטיות. לחדרי המלון, תנתן אפשרות לנגישות, ולביצוע פעילויות ציבוריות הקשורות למלון ולמרכז התיירות, בכפוף לפעילותו וצרכיו השוטפים של המלון ומרכז התיירות.

(ז) יתאפשרו שינויים ארכיטקטוניים במידות ובפרופורציות החלונות והדלתות בכל אגפי המלון ומרכז התיירות, בכפוף לאישור הועדה המקומית. שינויים אלה לא יחשבו לסטייה כל שהיא.

(ח) לאולמות מרכז התיירות תינתן נגישות ישירה מהרחבות הציבוריות, ומהטיילת עצמה.

(ט) בשטח מגרש חדש מס' 1 תותר הקמת מגרשי ספורט כגון - מגרשי טניס, כדורסל, כדורעף, וכדומה.

(י) שטחים עם זיקת הנאה לציבור/זיקת הנאה מוגבלת לציבור:

1 (א) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע עם סימון האות A, הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור במפלס 757 (מפלס הרחבה הציבורית והמשך הטיילת ממנה), כמפורט בנספחים מס' 1-13, ללא מיגבלת זמן ושימוש, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש מס' 1.

ב) שטח זה מיועד ליצירת טיילת ציבורית, אשר ממשיכה ומשלימה את טיילת ארמון הנציב.

ג) הגישה לטיילת זו תהיה דרך בנין בית המלון, ו/או דרך השטח הפתוח הציבורי מזדום מערב לו המהווה את רחבת טיילת ארמון הנציב מזרח.

בכל מקרה תובטח המשכיות ורציפות תנועות הולכי הרגל ורכב שרות וחרום מהרחבה הציבורית (מגרש חדש מס' 2) אל המשך הטיילת (A).

ד) תותר בשטח זה הקמת ריהוט רחוב כגון - ספסלים, מקומות מוגבהים לצפיה בנוף, פרגולות, חלונות נוף, פינות ישיבה, משקפות תצפית, והגבהות מקומיות, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-13.

ה) פיתוח שטח עם זיקת הנאה לציבור (A), כאמור, יבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרש חדש מס' 1, ובכפוף לאמור בסעיפים קטנים (יב) 1, 2 להלן.

לא ינתן טופס 4 למגרש חדש מס' 1, אלא לאחר השלמת הפיתוח, כאמור, לשביעות רצון המחלקה לשיפור פני העיר וקרן ירושלים.

אחזקת השטח עם זיקת הנאה לציבור תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

(2) (א) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע עם סימון האות B, הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ללא מיגבלת זמן ושימוש, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש מס' 1.

(ב) בשטח זה יבוצע מהלך מדרגות פיתוח המחברות את הטיילת עם הכביש התחתון, כמפורט בנספחים מס' 1-13.

(ג) ביצוע פיתוח השטח עם זיקת הנאה לציבור (B), כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרש חדש מס' 1 ובכפוף לאמור בסעיפים (יב) 1,2 להלן.

לא ינתן טופס 4 למגרש חדש מס' 1, אלא לאחר השלמת הפיתוח, כאמור, לשביעות רצון המחלקה לשיפור פני העיר וקרן ירושלים. אחזקת השטח, כאמור, תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם. תנאי למתן טופס 4 לבתי המלון יהיה השלמת הפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר.

(3) (א) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע עם סימון האות C, הוא שטח עם זיקת הנאה מוגבלת לציבור במפלט 762 בהתאם לפעילותו וצרכיו השוטפים של המלון, ובכפוף להסדרים שיקבעו עם עיריית ירושלים לעת מתן הרשיון להפעלת בית המלון. היה ויהיו חילוקי דעות, יכדיע בדבר מהנדס העיר. לאבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש מס' 1.

(ב) שטח זה מיועד ליצירת טיילת עילית היקפית אשר ממשיכה ומשלימה את טיילת ארמון הנציב, והרחבה בקצה המזרחי.

(ג) גישה לטיילת עילית היקפית זו תהיה דרך בנין בית המלון, ו/או דרך השטח הפתוח הציבורי המהווה את רחבת טיילת ארמון הנציב מזרחי. העליה לטיילת זו תהיה באמצעות מדרגות, ו/או מדרגות מכאניות, ו/או דמפה, ו/או מעלית, הכל בהתאם להיתר הבניה.

(ד) תותר בשטח זה הקמת ריהוט רחוב, כגון - ספסלים, מקומות מוגבהים לצפיה בנוף, פרגולות, חלונות נוף, מסלולי הליכה, פינות ישיבה, משקפות לתצפית, והגבהות מקומיות. יותרו ביצוע ארבעה ביתני שדות ואחזקה במפלט הטיילת העילית, כמו כן תותר בנית פרגולות צל בהיקף החיצוני של הטיילת, הכל על פי נספחי בינוי מס' 1-13.

(ה) ביצוע פיתוח השטח, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרש חדש מס' 1, ובכפוף לאמור בסעיפים (יב) 1,2 להלן.

לא ינתן טופס 4 למגרש חדש מס' 1, אלא לאחר השלמת הפיתוח כאמור.

(ו) אחזקת שטח זה באחריות ועל ידי בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1.

(יא) בית שרד (אירוח לאחמ"ים):

בשטח המסומן בנספחי בינוי מס' 2 ו-3 באות E בתוך מסגרת קו מקומע, תותר הקמת בית אירוח לאחמ"ים, בכפוף להוראות הבאות:

(1) לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הפקדה ואישור תכנית, בהתאם להוראות החוק, ולשיקול מוסדות התכנון.

(2) שטחי הבניה המירביים להקמת "בית השרד" כאמור, לא יעלו על 700 מ"ר, והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין. מודגש בזאת כי שטחי הבניה המפורטים בסעיף (ג) לעיל, אינם כוללים את שטחי הבניה, כאמור.

(3) מס' הקומות המירבי להקמת "בית השרד" לא יעלה על שתי קומות.

(4) מפלס הגג המריבי של "בית השרד" יהא נמוך בקומה (3.0 מ' לפחות) ממפלס ציד המיילת (כאמור בסעיף (י) 1 לעיל).

5.

(יב) תנאים למתן היתר בניה:

(1) הגשת תכנית פיתוח לשטח המלונאות (מגרש חדש מס' 1), לשטח הפתוח הציבורי המיוחד, ולשטח החניה הציבורית המגוננת (מגרש חדש מס' 2), לאישור המח' לשיפור פני העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-13.

תכנית הפיתוח, כאמור, תהא עם זיקה ברורה לתכנון מיילת ארמון הנציב, על מנת לשוות המשכיות תכנונית לנוף.

תכנית הפיתוח, כאמור, תהא מבוססת על תכנית מדידה בק.מ. שלא יפחת מ-250;1, ותכלול בין היתר את האלמנטים הבאים - פירוט קירות תמך, מסלעות, נמויעות, סוגי צמחיה, מדשאות, שטחי ריצוף שונים, מדרגות, מעקות, פרגולות צל, ספסלים, עמודי תאורה, סימון עצים לשימור, תכנית השקיה, שררולי השקיה, חומרי בניה, חניה ציבורית, מגרשי ספורט, וכדומה.

ביצוע פיתוח השטח, בהתאם לתכנית הפיתוח, כאמור, לרבות פיתוח שטח מגרש חדש מס' 2 יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרש חדש מס' 1, בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר וקרן הרושלים

לא ינתן טופס 4 למגרש חדש מס' 1 עד לביצוע בפועל של הפיתוח, כאמור, לשביעות רצון המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

לאבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית התחייבות משפטית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה למגרש חדש מס' 1.

(2) תיאום עם "קרן ירושלים" בדבר תכנון וביצוע עבודות הפיתוח בשטח התכנית, בכפוף לאמור בסעיף 1 לעיל.

(3) תנאי למתן היתר בניה למגרש חדש מס' 1, הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים הציבוריות והפרטיות, לרבות תכנון מפורט של כביש הטיילת (המשך כביש הרכס) באורך שיקבע ע"ח מח' הדרכים, וכך של מערך החניה הציבורית והפרטית שבתחום התכנית ובסביבתה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים.

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, תצורף תכנית תמיכה של דפנות חפירה לאורך הדרכים, במקומות שבהם החפירה קרובה לדרך, לשם הבטחת זרימת התנועה (של כלי רכב והולכי רגל), ללא הפרעה בעת הבניה.

תכנית התמיכה תוגש ע"י מהנדס קונסטרוקציה, ותאושר במח' הדרכים.

מודגש בזאת כי הנתונים המפורטים בנספחים לגבי הגישות לחניות ולאזורי השרות (לרבות פרטי הרמפות) והפריקה, אינם סופיים ויקבעו בתכנון המפורט, כאמור.

ביצוע הדרכים, לרבות, ביצוע המשך כביש הרכס, ביצוע הרחבות הדרכים שבתחום התכנית והתחברותן למצב קיים, ביצוע תשתיות תת קרקעיות ותאורה וביצוע החניה הציבורית במגרש חדש מס' 2, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים, וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרש חדש מס' 1.

לא ינתן טופס 4 למגרש חדש מס' 1, עד לביצוע הדרכים, כאמור, לשביעות רצון מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.

מודגש בזאת כי במידה שעלות ביצוע העבודות בדרך, המהווה המשך של כביש הרכס נמוכה יותר מעלות היטל כביש ומדרכה, ומעלות אגרת תיעול, ישלמו מגישי התכנית לעיריית ירושלים את ההפרש בהתאם לסיכום שיקבע ע"י עיריית ירושלים.

(4) תנאי למתן היתר בניה למגרש חדש מס' 1, הוא הקמת קיר תומך בגבולו הצפוני של מגרש חדש מס' 1, כמפורט בנספח מס' 2-3 לשם מניעת דרדר שפכי עפר לתחתית הואדי.

הקמת הקיר התומך, כאמור, תבוצע לפני מתן היתר בניה, ו/או חפירה בשטח התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

(5) תיאום עם אגף התברואה בדבר הצבת מתקני
אשפה, בשטח מגרש חדש מס' 1.

(6) תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר מיתוג
ושנאי בשטח מגרש חדש מס' 1, עבור אספקת
חשמל במתח גבוה.

במידה שלא תתאפשר אספקה של חשמל במתח גבוה,
יוקמו כמה חדרי שנאים בשטח מגרש חדש מס' 1,
בתיאום עם חברת החשמל.

מקור האנרגיה לכל שטח התכנית יהא חשמל
למניעת מטרדים סביבתיים.

(7) תיאום עם המח' לשרותי כבאות והצלה בין היתר
בנושאים הבאים:

- תכנון מערכת ספינקלרים אוטומטית לגילוי
אש ועשן בכל שטח בית המלון ומרכז
התיירות.

- תכנון המסעדה המסתובבת הנמצאת בחלל
הכיפה, לרבות חומרי הבניה, הציפוי,
והקונסטרוקציה.

- תכנון פתחי היציאה באולמות התקהלות
הציבור כגון - מסעדה, אולם אירועים.

- תכנית בטיחותית.

- תכנון תיאום נפרדים בין חדרי המדרגות,
ובין החניה למניעת חדירת עשן, לחדרי
המדרגות המקשרים בין הקומות.

- תכנון מרחקי הליכה מקומות החניה לעבר
חדרי המדרגות, כך שלא יעלו על 25 מ' מכל
נקודה בקומות החניה.

- תכנון אמצעים קבועים או אוטומוטים לשחרור
חום ועשן.

- תכנון דרכי גישה לצרכי כיבוי והצלה.

- תכנון חדרי מדרגות, כך שהמרחק בין האחד
לשני לא יעלה על 50 מ'.

- תכנון חדר המקשר בין גג אגף B לבין
מפלסים +762 ו- 768.

כל דרישות המח' לשירותי כבאות, יעוגנו כחלק
בלתי נפרד מהיתר הבניה. ויבוצעו בשלמותם
כתנאי למתן טופס 4 במגרש חדש מס' 1.

(8) תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 1, הוא
מתן התחייבות משפטית ע"י מגישי התכנית ועל
חשבונם בדבר דישום הערות אזהרה בספרי
המקדקעין בדבר זיקת הנאה לציבור, ובדבר
זיקת הנאה מוגבלת לציבור, כאמור בסעיף (י)
לעיל.

(9) תנאי להוצאת היתרי בניה ו/או חפירה בשטח
הוא תיאום עם רשות העתיקות.

(10) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף המים בדבר אמצעים לאגירת מים ולהגברת לחץ, ובדבר תכנון מערכת מדידה.

(11) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף הביוב בעיריית ירושלים בדבר ביצוע מערכת ביוב וניקוז בשטח התכנית, תוך חיבורה למערכת הביוב והניקוז המתוכננת בשטח שכונת המגורים מצפון (תכנית מס' 4558), כמפורט בנספחים מס' 1-3. ביצוע מערכת הביוב והניקוז, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1, בתאום ובפיקוח אגף הביוב.

(ג) הוראות בניה ופיתוח - ראה סעיף 11 להלן.
- היתר הבניה יאושר על ידי מהנדס העיר, לרבות נושא עיצוב ופיתוח הככר.
- תנאי למתן מופס 4 לבתי המלון יהיה השלמת הפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר.

(א) הוראות בניה כלליות:

11. הוראות בניה ופיתוח:

- (1) מבן הבניה תהיה מרובעת, מסותתת, ומבוצעת בנדבכים אופקיים.
- (2) מבני הפינה יהיו ברוחב מינימאלי של 15 ס"מ.
- (3) מבני הפתחים, כגון - חלונות, דלתות ופתחים אחרים, משקופים תחתוניים וסיפיים, משקופים עליונים, וחשפים צידדיים, יהיו בעומק 15 ס"מ לפחות.
- (4) תותר בנית אלמנטי פתחים מתועשים, ו/או טרומיים, ו/או אחרים, חשפים, משקופים, וטפים.
- (5) תותר בנית מעקות מתכת בחלקים עליוניים של מעקות האבן, על פי חוקי ותקנות הבטיחות.
- (6) יותרו התקנות סודגי מתכת, ותריסי גלילה מאלומיניום בפתחים השונים.
- (7) קופינג, מעקות, וגגות יהיה מאבן בעובי 8 ס"מ, ו/או אלמנטים טרומיים, ו/או אלמנטים מתועשים.
- (8) כל גגות המבנים, מרפסות החדרים, ומרפסות הגג - ירוצפו.
- (9) לא תותר התקנת והצבת קולטי שמש, ודווי מים על גגות המבנים.
- (10) תותר הקמת ארובה מרכזית אחת.
- (11) תותר הקמת אנמנה מרכזית אחת בלבד.
- (12) תותר בנית פרגולות מתכת, ו/או עץ ללא קידוי, ו/או חומרים אציליים אחרים.
- (13) תותרנה תוספות אדריכליות מאבן, ו/או חומרים אחרים לאדניות, עציצים, וצילונים.
- (14) הקירות התומכים יבנו מאבן מרובעת, מסותתת, ובנדבכים אופקיים.
- (15) גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'.

(ב) הוראות בניה לכפה הפנורמית:

עיצוב הכפה הפנורמית וחומרי בנייתה יקבעו לעת מתן היתר הבניה, בהתאם לנספחי הבינוי מס' 1-13.

(ג) הבינוי יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-13, ובכפוף לאמור בסעיף 10 לעיל.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח פתוח ציבורי מיוחד המיועד לרחבה ולטיילת ארמון הנציב מזרח. על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות הבאות:

- (א) בשטח מגרש חדש מס' 2, תותר בניית מסלולים להולכי רגל, חניה ציבורית מגוננת (כאמור להלן), רחבות מרוצפות, גיבון נטיעות, פינות ישיבה, פרגולות צל, מצפורי נוף, תאורה, ניקוז, תשתיות שונות, פיסול, וכדומה, הכל בכפוף לאמור בסעיפים מס' 10(יב) 1,3 לעיל.
- תותר הקמת פרגולת צל כמפורט בנספחים מס' 1-13, וכאמור בסעיף 10(ד) לעיל.
- (ב) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב על רקע ירוק, הוא שטח לחניה ציבורית מגוננת המשולבת בפיתוח שטח מגרש חדש מס' 2.
- (ג) תכנון וביצוע פיתוח שטח מגרש חדש מס' 2, לרבות ביצוע החניה הציבורית, יעשו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בכפוף לאמור לעיל ובכפוף לסעיפים (יב) 1,2 ו-3 לעיל.
- שטחים אלה יתוחזקו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ד) בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים על רקע ירוק, תנתן זכות מעבר לרכב שרות, לרכב חרום, לרכב פריקה וטעינה, ולחניה התת קרקעית במגרש חדש מס' 1.

13. דרכים:

תוארי הדרכים, רוחבן, הרחבתם, ומפלסיהם - יהיה כמצויין בתשריט ובנספחים מס' 1-13.

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות, קיימות, או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות, או הרחבת דרכים.
- (ג) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים, הם שטחים של קטעי דרכים לביטול, ויעוד הקרקע יהיו כמסומן בתשריט.
- (ד) בשטח המתוחם בתשריט בקו מקוטע שחור עם סימון האות פ, יותר תכנון וביצוע מעבר תת קרקעי להולכי רגל מתחת למפלס הכביש.
- (ה) ראה סעיפים 10 (יב) 3 לעיל.

14. חניה:

- (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) החניות הפרטיות לבית המלון תהינה בתוך שטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-13.

תותרנה שתי כניסות לחניות הפרטיות, כאמור:
- האחת בגבולו הצפוני של מגרש חדש מס' 1.
- השניה בגבולו המזרחי של מגרש חדש מס' 1, בהתאם לאמור בסעיף 12 (ד) לעיל.

(ג) חניה ציבורית מגוננת תוקם בתוך השטח הפתוח
הציבורי המיוחד (מגרש חדש מס' 2), בכפוף לאמור
בסעיף 12 לעיל.

15. בנין להריסה:

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

16. ביצוע התכנית:

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

17. 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
תעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת
המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

18. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, כל השטחים
המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965.

19. 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.

20. 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 מתחמי
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
ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל
תיקון וכל נזק שייגרם לדורך ולכל מתקן בין על קרקע,
ובין תת קרקע, לרבות - קו מים, קו ביוב, קו חשמל,
כבל טלפון, וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה
ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי
לעירייה.

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

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4559
 הועדה המתוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 348 ביום 10.2.98
 סמנכ"ל תכנון י"ד הועדה

חתימה:

בעלי הקרקע:

מנהל, מקרקעי ישראל,
רח' בן יהודה 34, י"ם

מגישי התכנית:

חב' קילאס; אינווסטמנט קורפוריישן
מצל עז"ד י. דיכטר, רח' אגריפס 42,
בנין כלל, ירושלים

KILAS INVESTMENT CORPORATION
 קילאס אינווסטמנט קורפוריישן
 חתימה:

המתכנן:

יונתן שילוני - מד' ומתכנן ערים,
רשיון מס' 17165
רח' חזקיהו המלך 30,
ירושלים. 93644

חתימה:

תאריך: 20/8/98

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4559
 הועדה המתוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 348 ביום 10.2.98
 סמנכ"ל תכנון י"ד הועדה