

מרחב תכנון מקומי לירושלים
 תכנית מס' 2814
 שנוי מס' 5/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 ושנוי מס' 1/90 לתכניות מס' 990, 1047 ו-2155
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם ותכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2814, שנוי מס' 5/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/90 לתכניות מס' 990, 1047 ו-2155 (להלן: התכנית), נמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דעי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אווד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
- כך נוסמן ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 5.3 דונם
5. מיקום התכנית: ירושלים, מתחם מלון הנשיא, השטח התחום בין הרחובות אחד העם, קרן היסוד וסוקולוב, גוש: 30027 חלקות 26, 27, 28, 32, 34, 35, 36, 113, 114, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי ייעוד שטח משטח למלונאות ומשטח לחניה פרטית לאזור מגורים 2 מיוחד.
 (ב) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך.
 (ג) קביעת בינוי ופיתוח, והוראות בניה בהתאם לנספח הבינוי.
 (ד) הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-120% המותרים ל-150% מסך כל שטחי המגרשים למגורים נטו.

(ה) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרבות קו בנין אפס.

(ו) שינוי מס' הקומות המירבי מ-4 קומות מעל קומת עמודים ל-5 קומות בבנינים החדשים ול-6 קומות בבנין הקיים והידוע כ"מלון הנשיא".

(ז) קביעת שטח עם זיקת הנאה לטובת כל החלקות והמגרשים שבתחום התכנית ושטח לחניה עם זיקת הנאה לטובת הציבור.

(ח) קביעת שלבי ביצוע ותנאים למתן היתר בניה.

(ט) קביעת הוראות בגין גדרות ובנינים להריסה.

(י) הרחבת דרכים קיימות וביטול שטח לחניה צבורית.

(יא) איחוד וחלוקה חדשה.

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקונית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 990, 1047 ו-2155 וההוראות שבתכנית מס' 2814 ב' זו.

כפיפות לתכנית:

.7

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או תוספת שטחי בניה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית מס' 2814 ב' זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

הקלה:

.8

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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.

הוראות התכנית:

.9

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

אזור מגורים 2 מיוחד:

1.10

(א) הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובקו נקודותיים בטוש אדום לחניה תת-קרקעית.
 תותר בניית בנין ד' בשטח חלקה 27 ובשטח מגרש מס' 26 א' ללא צורך באיחוד וחלוקה של החלקות בהתאם לנספח מס' 1.

(ב) מספר הקומות המירבי יהא 5 קומות בבנינים החדשים המפורט בנספח מס' 1 ו-6 קומות בבנין "מלון הנשיא" בהתאם לבנין הקיים בשטח.

(ג) אחוזי הבניה המירביים יהיו 150% משטח אזור המגורים נטו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי המגרשים / החלקות באזור מגורים 2 מיוחד (במ"ר)	שטחי בניה מירביים (במ"ר)	מס' בנין
590	1050	א
742		
752	950	ג
570	1040	ד
780	3320	ה (בנין "מלון הנשיא" הקיים)
806		
610	915	ב
4,850	7,275	סה"כ

שטחי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים לרבות מרפסות מקורות וחדרי מדרגות ולמעט חניה תת-קרקעית, מחסנים, מקלטים ומועדון ספורט רמפורט בסעיף ד' להלן. מודגש בזאת כי אין לגזור את שטחי הבניה מנספח הבינוי.

למרות האמור לעיל ניתן יהיה להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש שבבעלות אחת ובלבד שלא תהיה חריגה מגובה הבנינים כמפורט בנספח מס' 1 ומקוי הבנין המצויינים בתשריט ומסה"כ אחוזי הבניה שנקבעו בתכנית זו.

(ד) בבנין "מלון הנשיא" הקיים ישמשו החללים הקיימים הצמודים לבריכת השחיה למועדון. ספורט ובריאות בשטח שלא ייגלה על 350 מ"ר ובהתאם לגספח מס' 1.

מועדון הספורט ישמש את דיירי הבנינים מס' א', ג', ד', ה' נשוא תכנית זו בלבד ולא ישמש כשטח מסחרי ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתרי בניה.

(ה) יותר שמוש מסחרי בקומת הקרקע בבנינים לאורך רח' קרן היסוד בלבד ובתנאי ששימוש מסחרי זה לא יצריך הכשרת מקומות חניה נוספים.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה ראשון תצורף תכנית פיתוח שטח לגינה הפנימית בין הבנין הקיים (הנין ה) לבין בנינים א'-ד' ועז' רח' סוקולוב. ביצוע תכנית הפיתוח, כאמור, יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא ינתן טופס 4 לבנין הראשון שיבנה אלא אחרי ביצוע הפיתוח במלואו של הגינה הפנימית, כאמור לעיל.

(ז) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שתי זערב בתחום חלקות 27, ו-34 ישמש שטח עם זיקת הנאה לטובת בעלי חלקות 27, 28, 32 ומגרשים חדשים מס' 26א', 35א' ו-36א' למעבר לחניה מרח' סוקולוב ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כוננאי למתן היתרי בניה בשטח.

(ח) בחלקה מס' 34 יוכשרו מקומות חניה לשימוש הציבור ומעליה תפותח גינה פרטית כמפורט בגספח מס' 1, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא תהא כל זיקה פרטית למקומות חניה אלו. תנאי למתן היתר בניה הוא רישום והערת אזהרה יול כך בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ט) לא יוצא היתר בניה לחלקה ו/או למגרש בתחום התכנית (26א', 27, 28, 32, 34, 35א', 36א') אלא אם כן הובטח כי בתקופת בצוע העבודות בחניון ישאר מעבר פנוי ובטוח מרח' סוקולוב אל כל חלקה ומגרש שבתחום התכנית, לרבות מגרש 35א' שבתחום התכנית.

(י) לא יוצא היתר בניה לחניון אלא אם הובטח, להנחת דעת מהנדס העיר, כי הקונסטרוקציה של החניון יכולה לשאת המבנה העילי המתוכנן.

תותר בניה בשלבים בתנאים הבאים:

1. כתנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית תבוצע הגישה המשותפת לחניון והמוגדרת כשטח עם זיקת הנאה כאמור בסעיף (ז) לעיל.
להבטחת האמור לעיל תינתן התחייבות משפטית וערבות מתאימה להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.
 2. גמלון הבנין בכל חלקה יצופה אבן, במידה והבניה לא תעשה בהנף אחד בשתי חלקות סמוכות.
 3. כל שלב בבצוע התכנית יכלול הכשרת כל מקומות החניה על פי התקן עבור אותו שלב, בהתאם לנספח מס' 1.
 4. בכל שלב בביצוע התכנית תובטח זיקת הנאה למפורט בסעיף (ז) לעיל ויובטח מעבר פנוי ובטוח מרח' טוקולוב אל כל חלקה/מגרש שבתחום התכנית כמפורט בסעיף (ט) לעיל.
- (יב) כל הקירות החיצוניים של הבנינים, כל העמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך, ייבנו ויצופו אבן טבעית נורובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- (יג) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים של הבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט תש"מ-1980.
11. חניה.
- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב היתר בניה רשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה וזרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
- (ב) החניה לדיירי בנינים אלה תהיה תת קרקעית ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ג) ביצוע מקומות החניה, כאמור, יהא בכפוף לסעיפים 10(ז) ו-10(יא) לעיל
- (ד) ראה סעיף 10(ח) לעיל.
- (ה) ראה סעיף 14(ד) להלן.
- (ו) לא יוצא היתר בניה למועדון הבריאות, אלא אם הובטחה להנחת דעת מהנדס העיר בנית 6 מקומות חניה.

12. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. כאמור בהוראות תכנית המתאר.
13. מבנה וגדר להריסה: המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם.
14. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של הרחבות דרכים.
- (ג) החניה המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לבטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט. ראה סעיף 10(ח) לעיל.
- (ד) בתחום רח' אחד העם תהיה חניה צבורית לאורך הדרך כמסומן בנספח מס' 1.
15. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית חלוקה לצורכי הישום והיא תוגבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התוכנית 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 הישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה 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 שבתכנית.
- (ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהשטחים פנויים מכל מבנה אדם וחפץ.

17. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, 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.
18. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
19. אנטנות טלוויזיה ורדיו: ניתן לבצע שתי אנטנות מרכזיות בלבד, אחת במגרש חדש 35א' ואחת משותפת ליתר החלקות/המגרשים ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
20. קולטי שמש על הגג: אסורה הצבת קולטי שמש ודוודים על גגות הבניין.
21. היטל השבחה: (א) הוועדה 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 ערובה לתשלום בהתאם להוראות החוק.
22. 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 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 כפי שיגבע 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 שייגרם לדרך ורל מתקן בין על קרקעי ובין תת-ק. קעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כרל 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.

תוקף התכנית:

תוקף התכנית יהא 5 שנים בלבד מיום אשורה ולאחר מועד זה במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח מעל מפלס הקרקע, יוחזרו זכויות הבניה לזמנאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 12814' זו.

בעלי הקרקע:

חב' חלקה 62 בגוש 30027 בע"מ
הפטריארך היוני הארותודוקסי בירושלים
בתי מלון אילה בע"מ
משפחת מיכאשוילי
עירית ירושלים - זוג הנכסים

חתימת מגישי התוכנית:

דניה-סיבוס חברה לבניה בע"מ
מרכז מסחרי סביון 56915
טל 03-357191

דניאל סיבוס
חברה לבניה בע"מ

חתימת המתכנן:

[Handwritten signature]

אדריכל זאב שיינבוים
רח' שמאי 5
ירושלים 94631
טלפון: 257143, 245220

18 OCT 1993

תאריך:

מס' 12814

מסדר הפנים נחוז ירושלים
חוק דרישות הבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 12814

הרעדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ב-13.6.93 לאשר את התכנית.

מ"ר הועדה המחוזית
שמואל לזכרון

-8-