

6 (הער) : י"ח כוללת
ד י הוראות גליון
2 אחר של תשריט
גליונות נספח בנוי

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 2993
שינוי מס' 17/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/81 לתכנית 1264
(התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 2993 שנוי מס' 17/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/81 לתכנית מס' 1264 כמו כן כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט), וכן גליונות של נספח בנוי סכימטי כמפורט להלן:

- א. גליון אחד של נספח בנוי סכימטי (להלן: נספח מס' 1)
 - ב. גליון אחד של נספח לפתרון הגישה והחניה (להלן: נספח מס' 2)
- כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט מהווה את גבולות התכנית.

4. מקום התכנית:

ירושלים - בקצה הצפון מזרחי של שכונת המוגרבים בין רחוב אגרון ורחוב בן שמעון. גוש 30036, חלקות 113,106,109,94,28 וחלק מחלקה 115. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. שטח התכנית:

כ-5960 מ"ר.

6. מרחב התכנית:

- (א) שנוי יעוד מאזור מסחרי לשטח למלונאות.
- (ב) שנוי יעוד מאזור מסחרי והריסה לשטח למלונאות.
- (ג) קביעת שטח הרצפות מירכי לבניה (14,800 מ"ר).
- (ד) איחוד וחלוקה כחוש.
- (ה) הרחבת דרכים.
- (ו) קביעת הוראות של תכנית מפורטת בדברים כגון:

1. שימור, שיפוץ וסיקום בנין מלון "פאלאס" המקורי והריסת מבנים שונים.

2. בנייה אגפים נוספים למלון "פאלאס" הקיים בהתאם להוראות תכנית זאת.

3. פתרון גישה וחניה למכוניות פרטיות, רכב שירות ואוטובוסים.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן להוראות שבתכנית מס' 1264 ולהוראות שבתכנית 2993 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי ספת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, ותלוי בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

ראה להלן תשריט מס' 2993
ס' התוויה לירושלים
ס'ינו' המחוזית לתכנון
הלשכה

השטח הצבוע כחשירט בצבע צהוב מוחחס בקו צהוב הוא שטח למלונאות.

(א) סיפור, שיפוע ושיקום:

הבנין המסומן באות א' ובקוים אלכסוניים שחורים מיועד לסיפור, שיפוע ושיקום. בהחאס לחנאים הבאים:

(1) יחכנו- שינויים פנימיים בבנין, ללא פגיעה בחזיתו החיצונית- המזרחית, הצפונית והדרומית הפונים לרחוב אגרון, דוד בן-שמעון ודרך הגישה הדרומית.

(2) יחכנו שינויים בחזית הפנימית של הבנין-הדרומית והמערבית.

(3) בקומת הקרקע שבחזית המזרחית הפונה לרחוב בן שמעון תבנה ארקה בחוף החומי הבנין ברוחב 3 מטר. ארקה זו תשמש מדרכה ציבורית לכל דבר.

יש להבטיח שהשינויים הפנימיים לא יפגעו (1) בחזיתות החיצוניות (מזרחית, צפונית) של הבנין (פרט לארקה להולכי רגל). (2) באופיו של חלל הכניסה הראשית, גרם המדרגות המרכזים וכיפת התאורה שבגג הבנין.

(ב) בניה חדשה:

(1) קו הבנין הכללי: בחוף תחומי קו הבנין הכללי המסומן בקו אדום שבור עם נקודות לסירוגין תותר בניה חדשה כסוף לסעיפים הבאים:

(2) בניה תח קרקעית

תותר בניה תח קרקעית בתחומי שטח הגושים ב' ג' ו-ד' בלבד, לכל עומק ומספר מפלסים שיידרש, לצורך בניית מקלט חקני ותח חכליהי וחניה פרטית בהחאס לחקן עיריח ירושלים. כל חישובי הספחים בגין הבניה התח קרקעית והעילית תעשה בהחאס להוראות תכנית 2945 מאשר המעטפת ברוטו היא 14.800 מ"ר סה"כ, מקסימום, הכהלל שסחי עזר. יודגש שאין כשטח הרצפות שע"פ התכנית משום הקניית זכויות בניה אלא אם יוכח בתכניות ההגשה בק.ס. 1:100 שסיצוי זכויות אלה מתאפשר ע"פ מעטפת ומגבלת הגובה בבנין שנקבע בתכנית זאת.

(3) בניית גוש ב'

גבהו של גג גוש ב' יהיה זהה לגובהו עם גובה גג גוש א' - בנין מלון "פאלאס" הקיים, המיועד לסיפור-ושיפוע. חזית גוש ב' תעוצב במחכונת הדומה לחזית הצפונית של בנין מלון "פאלאס" הקיים (חזית רחוב אגרון). הדמיון יחבטא בהמשך ארקה הקשחות שבקומת הקרקע ובהמשך קצב החלונות שבקומות העליונות, ובמחכונת דומה לזו שבנספח הבינוי המצורף. מקום התפר והחיבור שבין חזית גוש א' וחזית גוש ב' יעוצב בהקפדה תוך תיאום ובהסכמת המחלקה לתכנון עיר בעיריח ירושלים.

(4) בניית גוש ג'

גובהו של גג גוש ג' לא יעלה בגובהו על 6,5 מ' ברוטו מעל לגובה גג גוש א' - בנין מלון "פאלאס" הקיים המיועד לסיפור.

(5) בניית גוש ד'

גובהו של גג גוש ד' לא יעלה על גובה 8 מטר מעל מפלס הכניסה למלון, המוגדר כמפלס 0.00 בגג זה יותר שימוש לצרכים מלונאיים באישור בכחב ממנהל הוויירות.

(6) קרני שקוף:

יותר קרני שקוף על שטח גושים ב' ו-ד' בגובה שאינו עולה על גובה 6,5 מטר פעל גובה גוש א' (לא יותר קרני כלשהוא לגגות א' ו-ב')

גג גוש א' ו-ב':

לא תותר בניה כלשהיא על גג גוש א' ו-ב', להוציא מגדל מדרגות ומעליה שיורחקו מחזית רחוב אגרון ורחוב דוד בן שמעון ב-8 מטר לפחות. מגדלי המדרגות והמעלית לא יעלו על גובה 5, 3 מטר מעל גוש א' ויצופו באבן הזזה בעיבוד ובגוון לאבן בנין א'. יותר רצוף גג גוש א' וב' היכולים לשמש לצרכים מלונאיים חיצוניים, ללא הקמת מבנה כלשהוא.

גג גוש ג':

בתחומי גג גוש ג' תותר בניית מגדל מעליות, מדרגות וציוד טכני בגובה שאינו עולה על 5, 3 מטר מעל מפלס גג גוש ג'.

תרינים ואנטנות:

לא תותר הצבת תרינים ואנטנות כלשהם על גג גוש א' ו-ב'.

בריקת שחיה:

תותר הקמת בריכת-שחיה לטמונת הבלעדי של אורחי המלון בלבד. הבריקה תוקם כמתבקש על ידי המתכנן בתחומי גושים ב'-ג' ו-ד' בלבד, כולל מפלסים תת-קרקעיים שבגושים אלו, שטח בריכת השחיה יהיה כלול בסה"כ שטחי הרצפה המותרים בסעיף 8-ג.

עיצוב ארכיטקטוני מפורט:

עיצוב ארכיטקטוני מפורט יעשה במסגרת ההנחיות שבסעיף 8א' - ב' ויוגש במסגרת בקשה להיתר בניה. הכנת הבקשה להיתר - בניה תעשה בתיאום עם המחלקה לתכנון העיר בעיריית ירושלים ותאושר לפני הגשתה לרשויות התכנון על ידי אדריכל החברה לפיתוח מפעלי תיירות בע"מ.

באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית ניתן יהיה להכניס שינויים בחתכי הקומות ובמספרן ובשינויים בבינוי בחנאי שלא תהיה חריגה ממגבלות גובה הבניה, שטח הרצפות המיזיבי ומגבלת קווי הבנין שע"מ התכנית.

1. שטח רצפה ומספר מפלסים (קומות) מקסימליים לשיפוץ ושיקום ולבניה חדשה

ה ע ר ה : ראה סימון גושי הבנוי השונים בנספח הבנוי הנילווח בק.ס. 1:500. בתחומי הגושים המצוינים לעיל תותר בניית שטחי רצפה מקסימליים (ברוסו-ברוסו) במספר מפלסים (קומות) מקסימליים (ברוסו-ברוסו) כמפורט לעיל. שטחי-רצפה אלו הם פועל יוצא ממספר המפלסים, קו הבנין ומגבלות הגובה של הגושים הטונים. בכל מקרה לא תותר חריגה כלשהיא ממגבלות קו הבנין והגובה שנקבעו בסעיף זה. מודגש, כי מעטפת בניה זו היא מקסימלית (ברוסו-ברוסו), בשטח הגושים תותר בניה בתיקף מצומצם יותר הן מבחינת קו-הבנין, סה"כ שטחי הרצפה וחלוקתם בין הגושים השונים והן מבחינת גובה הבניה ומספר המפלסים שבתוך המעטפת. לא יותר שינוי בקו הבנין וגובה הבניה של גוש ב' המונה לחזית רחוב אגרון הכל בהתאם לסעיף 8-ב' - ד'.

שינויים כלשהם מבחינת צמצום קו-הבנין, סה"כ שטחי הרצפה וחלוקתם בין הגושים השונים וכן גובה הבניה יהיו טעונים אישור מוקדם של המחלקה לתכנון העיר בעיריית ירושלים.

(2) טבלת שטחי בניה

ה ע ר ו ח	סה"כ שטח רצפה ברוטו מקסימלי	שטח רצפה מקסימלי ברוטו בכל קומה	מס' קומות מקסימלי	גוש הבנוי
בנין קיים-סמור שיפוץ ושיקום	5600 מ"ר	1400	4	א
בניה חדשה	900 מ"ר	180	5	ב
בניה חדשה	7700 מ"ר	1100	7	ג
בניה חדשה	600 מ"ר	300	2	ד
ברוטו-ברוטו	14,800	2980	-	סה"כ

סה"כ שטחי-רצפה של המלון לא יעלה על 14,800 מ"ר ברוטו-ברוטו, פרט לשטחי החניה הפרטית הבנויה ושטח המקלט החקני. מסגור מרבי של יחידות הארחה (חדרי מלון) יהיה 250 (ראה סעיף 8 (ב) 2 לעיל)

(ד) גישה, חניה פרטית, חניה אוטובוסים ובניית ארקה להולכי רגל

(1) גישה לחניה הפרטית, לרכב השרות והאשפה לחצר השרות וכו'.

הגישה לחניה הפרטית, לרכב השרות והאשפה תהיה בלעדית מצד דרך הגישה לבנין מצד דרום והמסומנת בחשירים כסימן א. לא חותר כל גישה לחניה, פריקה והעמסת או כניסה לחצר שרות מחלק אחר של הבנין.

(2) פתרון החניה למכוניות פרטיות:

פתרון החניה יהיה בהתאם לחקן החניה של עיריית ירושלים בתחומי גוש ב'-ג' ו-ד' בגובה שאינו עולה על גובה מפלס 0.00 א ועד בכלל.

(3) גישה, חניה אוטובוסים ובניית ארקה להולכי רגל

המדרכה בחזית רחוב דוד בן שמעון תורחב לעומק 3 מטר נטו בחוף החום שטח הבנין, על ידי יצירת ארקה שחמשן מפינה רחוב אגרון - רחוב דוד בן שמעון ועד לקצה בנין מלון "פאלאס" בפינה דרך הגישה הדרומית לבנין. כל זאת כמסומן בחשירים בקוים אדומים אלכסוניים, רוחב המדרכה החיצונית בקטע זה יהיה 2 מטר ולאורכו חותר חנייה 3 אוטובוסים. ביצוע בניית הארקה ושנוי רוחב המדרכה ואחזקתם השוטפת יהיה בתחום אחריותו ועל חשבון בעל הנכס. לציבור חניה זכות שמוש חופשית בשטח הארקה והמדרכה החיצונית. הארקה תעוצב במתכונת דומה לזו שבנספח הבנוי.

רחוב בן שמעון יורחב לרוחב 15 מטר ככוון מערב על חשבון חלקה 29 וזאת על מנת לאפשר חנייה 2 אוטובוסים נוסמים. שטח זה יופקע על ידי עיריית ירושלים לצרכי ציבור, אך יבוצע על חשבון בעל הנכס.

מדרכה בחוף תחומי הבנין: השטח המסומן בקוים אדומים יהווה ארקה להולכי רגל בחוף תחומי הבנין, לציבור חניה זכות מעבר חופשי בארקה שאחזקתה תעשה על ידי ועל חשבון בעל הנכס.

(4) פתרון הגישה והחניה למכוניות פרטיות, רכב שרות ואוטובוסים יהיה בהתאם לנספח מס' 2.

(ה) תנאים למתן היתר בניה:

עמידה בכל תנאי תכנית זו תאפשר הגשת בקשה להיתר בניה מבלי הצורך בהפקדת תכנית נוספת באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.

הכניה תהיה בהתאם לקו הבנין המסומן על גבי החשירים בקו נקודה בטוש אדום.

10. קו בנין:

11. בנין וגדרות להריסה:

הבנינים והגדרות המוחזמים בקו צהוב על גבי התשרים מיועדים להריסה ויהרסו על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העיריה.

12. דרכים:

חוקי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשרים.

(א) השטחים הצבועים בתשרים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשרים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה - השכ"ה 1965 ויועברו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. בצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו חוכן על ידי ועל חשבונם של בעלי הקרקע תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזזה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.

15. חלוקה חזקה:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עם סימן ז' לפרק ג' בחוק. עם תחילת הוקמה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לסי סעיף 125 לחוק ללא צורך בטניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן התעוררה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לפבלת השטחים שבתשרים.

16. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הכית או מבנה בהתאם לדרישות חברה החשמל ובאיסור רשויות התכנון ויסומן ע"ג הכקשה להיתרי בניה.

17. אגטנות טלויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת הבנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

18. קולטי כח על הגג:

בגגות טיפוחים הצבה קולטים לרודי כח, תותר בתנאי סיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. התרתן החכנוני טעון איסור מהנדס העיר.

19. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה טעה בשל אותם מקרקעין, או סניחנה ערכום לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית:

במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או חא ביוב וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי או למגרש בניה, על בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הביוב וקו הניקוז וחא הביוב וכל המחננים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים שייקבע על ידי עיריית ירושלים; כמו כן אחראי בעלי הזכויות במקרקעין לחקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך, לרבות סביל ומדרכה וכד', ולכל מחקן בין על קרקעי ובין תח-קרקעי, לרבות קו פיס, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב; הנמצאים באותו שטח. לא ניתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל הגמור בסעיף זה;

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ועיריית ירושלים

הסתכנון: המחלקה לתכנון העיר-עיריית ירושלים

17 קווארטר

תאריך: 17/5/82

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

אזור תכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 11.1.83
לאשר תכנית זו שמספרה 2993
כמוביל תכנון יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

מיום תכנון עיר מס' 2993
החליטה בשיבתה מיום 13.4.81
לאשר תכנית זו שמספרה 2993
כמוביל תכנון יו"ר הועדה

יושב ראש

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

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 22.1.81
להפקיד תכנית זו שמספרה 2993
כמוביל תכנון יו"ר הועדה