

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4950 א'

שינוי 8/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי 1/99 לתכנית מס' 931

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4950 א' שינוי 8/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים שינוי 1/99 לתכנית מס' 931 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב. (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בנוי, הערוך 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-1.8 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' נחלת שמעון, שטח בפינת הרחובות שמואל הנביא, גמול ושמריה. גוש 30091 חלקות 81, 82, 79 שטח בין קואורדינטות אורך 171450 ל-171375 לבין קואורדינטות רוחב 133150 ל-133075 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
  1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לשטח למלונאות ולשטח פתוח ציבורי.
  2. שינוי יעוד שטח פתוח ציבורי לשטח למלונאות.
 (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 כמפורט להלן:
  1. תוספת בניה באגף הצפון מזרחי של הבנין הקיים, בהתאם לנספח הבנוי.

2. קביעת בנוי לתוספת 2 קומות חלקיות מעל הבניין הקיים, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 למלון סוויטות, בית כנסת, מקלט ציבורי ושטחי עזר נלווים לנ"ל.
  - (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל-3838 מ"ר מתוכם 3211 מ"ר שימושים עיקריים ו-627 מ"ר שטחי שירות.
  - (ה) קביעת מס' קומות המירבי ל-8 קומות וקביעת גובה הבניה המירבי, בשטח מגרש חדש מס' 1.
  - (ו) קביעת קוי בניין מירביים לתוספות הבניה, כאמור.
  - (ז) קביעת הוראות בגין, פיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתכנית ובגין אחזקתו.
  - (ח) קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.
  - (ט) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה לדכות מקלט קיים.
  - (י) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור והוראות לביצועו ואחזקתו.
  - (יא) קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
  - (יב) 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' 931 והוראות שבתוכנית מס' 4950 א' זו.

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. שטח למלונאות:

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

- (א) השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם מלון סוויטות, בית כנסת, מקלט ציבורי, חדר טרנספורמציה ושטחי עזר נלווים לנ"ל. מודגש בזאת כי לא תותר מכירה של חדרי הארוח והסוויטות במלון כיחידות מגורים עצמאיות ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ב) לא יותר אולם שמחות בתחום התכנית. תותר תוספת אגף חדש בציודו הצפון מזרחי של הבניין הקיים, לשם הרחבת המלון הקיים כמפורט להלן:
  1. תוספת שטח לאחסנה ולמקלט ציבורי במפלס 5.78-.
  2. תוספת בית כנסת וחדרי טרנספורמציה וגנרטור במפלס 3.06-.
  3. תוספת מטבח וחדר אוכל במפלס 0.00+.

4. תוספת חדרי מלון במפלסים +2.62 +5.68  
 +8.72, +11.80, כל האמור להלן יהא  
 בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין  
 המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 (ג) תותר תוספת 2 קומות עליונות לשם תוספת  
 חדרי מלון וחדרי מכוניות, בהתאם לנספח  
 מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט  
 בקו נקודותיים בטוש אדום.  
 (ד) שטחי הבניה המידביים הם 3838 מ"ר כמפורט  
 בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
2899	316	249	67	2583	1190	1393	במפלס 0.00 ומעליו
939	311	264	47	628	413	215	מתחת למפלס 0.00
3838	627	513	114	3211	1603	1608	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ה) בית המלון יתוכנן בהתאמה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מלונות של משרד התירות.  
 (ו) מס' קומות מירבי לבניין יהא 8 קומות מעל קומת מחסנים ומקלט. (קומה עליונה הינה קומה לחדרי מכוניות).  
 (ז) גובה בניה מירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1. תותר סטיה של  $\pm 1$  מטר במפלסי הבנוי והפתוח המפורטים בנספח מס' 1.  
 (ח) מס' היחידות במלון לא יעלה על 46.  
 (ט) הבניה תבוצע באבן טבעית מדובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המבוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.  
 (י) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.  
 (יא) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.  
 (יב) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ללא מיגבלה כלשהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בלבד.  
 (יג) במפלס -5.73 יוקם מקלט ציבורי כמפורט בנספח מס' 1.

המקלט יבנה ויתופעל בהתאם להנחיות מפקדת הג"א והמח' לחרום ובטחון בעיריית ירושלים. יותר שמוש דו תכליתי בשטח זה ובלבד שהשימוש הנוסף יהא שימוש ציבורי שיקבע ע"פ החלטת וועדת הדיור העירונית. לדיירים ולמארחים בבית המלון לא תהיה חזקה במקלט.

(יד) לא תותר חניית אוטובוסים מחוץ לשטח בית המלון.

(טו) חמום בית המלון יהא באמצעות מזגני אוויר דירתיים.

(טז) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט, התש"ב - 1980.

(יז) תנאים למתן היתר בניה:

1. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא

לאחר העברת שטח המקלט הציבורי המתוכנן במפלס 5.78-, לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה.

2. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר העברת שטח מגרש חדש מס' 2 (השטח הפתוח הציבורי שבתכנית), לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של כביש השירות והמדרכה שבחלקו המערבי של מגרש חדש מס' 1 ושל רח' הגמול שמדרום למגרש חדש מס' 1, לאישור אגף הדרכים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה שבתחום התכנית לאישור המחלקה להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע החניה בשטח התכנית, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1 ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה.

5. תאום עם אגף הביוב בדבר חיבור תוספות הבניה לקו ביוב עירוני קיים.

6. תאום עם אגף התברואה בדבר שיטת איסוף ופינוי האשפה משטח התכנית.

7. תאום עם רשות העתיקות.

8. תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון וביצוע חדר שנאים. גודלו ומיקומו יקבעו בשלב שלפני מתן האישור להיתר הבניה, בתיאום עם חברת החשמל ובאישורה.

9. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

10. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.

11. תיאום עם המח' לשרותי כבאות בנושאים הבאים:

- תכנון וביצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן בכל קומות החניה.

- ציוד כל שטחי המבנה במערכות גילוי כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.

- תכנון דרכי מילוט בקומות החניה אל חדרי מדרגות ופתחי היציאה ויציאת החירום.

- הכשרת דרך גישה ורחבות מילוט.
- תיאום מערכות האנרגיה.
- אישור תכנית בטיחותית.
- תכנון וביצוע מחיצות אש.
- התקנת סולמות הצלה משני צידי הבניין כמפורט בנספח מס' 1.
- 12. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח הפתוח הציבורי (מגרש חדש מס' 2) ופיתוח שטח המלונאות (מגרש חדש מס' 1) לאישור מח' הגננות, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט גינון, נטיעות, קירות תמך, ריהוט גן, תאורה, מערכת השקייה, שעוני מים וכדומה, הכל כדרישת מח' הגננות. ביצוע הפיתוח בפועל יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1 ויהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' הגננות. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח מגרש חדש מס' 1 אלא לאחר השלמת הפיתוח בשטח הפתוח הציבורי להנחת דעת עיריית ירושלים. ראה סעיף 10 להלן.
- 13. ראה סעיף 9(יב) לעיל.
- 14. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם משרד התיירות לשם הבטחת התאמת בית המלון לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מלונות של משרד התיירות.

10. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

- א. פיתוח השטח יהא כפוף לאמור בסעיף 9(יז) (12) לעיל.
- ב. מודגש בזאת כי אחזקת שטח מגרש חדש מס' 2 תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בלבד, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.
- ג. ראה סעיף 9(יז)(2) לעיל.

11. שטח עתיקות: השטח המסומן בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות בו קיימות מערות קבורה מימי בית שני. כל עבודה בשטח זה מחייבת ביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, בהתאם להנחיות רשות העתיקות.

12. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח. (ב) תכנון החניה וביצועה יהיו בהתאם למפורט בסעיפים 9(יז) (3).

13. מבנים, גדרות ומדרגות להריסה:  
המבנים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
14. הפקעה:  
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.
15. ביצוע התכנית:  
לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית הבניה 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.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
18. קולטי שמש על הגג:  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. תחנת שנאים:  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון (ראה להלן סעיף 10 ו').
20. היטל השכחה:  
א. הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי 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 על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

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

חתימת בעלי הקרקע:

לייב וואלדמן, רח' פנחס קהתי 14 ירושלים  
טל' 02-6523514

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שיש להיות כפופה לאישור רשויות המתכנן המוסמכות.  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמו הסכם בתאים בנינו, ואין המיתגו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזה (עפ"י כל דין) לכען הסר ספק בנזהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בנין השטח אלוהי-משפטי, איך בזה התחייבנו על התכנית הנזכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זמננו לגבול בגלל הסרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות השטח בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו כעת הסכם כאמור ופסי"ל כל דין.

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

מינהל מקרקעי ישראל, רח' יפן 1216 שער העיר, י-ם  
טל' 02-5318888

חתימת מגישי התכנית:

לייב וואלדמן, רח' פנחס קהתי 14 ירושלים  
טל' 02-6523514

חתימת המתכנן:

רבינא וייס הלוי אדריכלים, רח' קרן היסוד 25 ירושלים  
טל' 02-6234471

02.08.01

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 14950  
הועדה המחוזית החלוטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 8102 ביום 19.6.01  
סמנכ"ל תכנון  
אנה היעדה

4950תקנ 11  
25.6.01