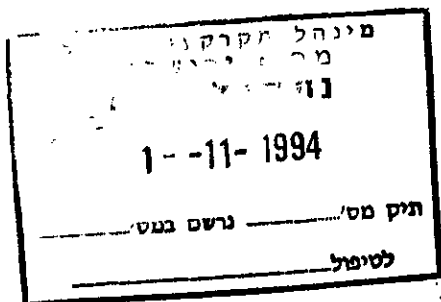


37853



מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 4667

שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 3139
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4667
שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 3139 (להלן : התכנית)

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גיליון אחד של חשריט, הערוך בק"מ 1:500 (להלן : החשריט) ו-2 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן :
(א.) גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק"מ 1:250 (להלן : נספח מס' 1).
(ב.) גיליון אחד של תכנית תחבורה, הערוך בק"מ 1:250 (להלן : נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בחשריט הוא גבול התכנית.
כ - 10 דונם.

3. גבולות התכנית:

ירושלים שטח בין כביש מס' 1 לרח' סנט ג'ורג' .
גוש : 30506, חלקי חלקות: 18, 19, 20, 25, 28.
גוש : 30090, חלק מחלקה 18
מגרשים מס' 3, 4 ו-5 שעל פי תכנית מס' 3139.
שטח בין קואורדינטות רוחב 132800 - 132950
ובין קואורדינטות אורך 171550 - 171725
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בחשריט בקו כחול.

4. שטח התכנית :

5. מקום התכנית :

(א.) שינוי יעוד שטח משטח למלונאות לדרך.

6. מטרות התכנית:

(ב.) קביעת בנוי להקמת בית מלון, בהתאם לנספח

הבנוי.

(ג.) קביעת שטחי הבניה המירביים ל 13517 מ"ר

(ד.) קביעת מס' הקומות המרבי, גובה הבניה המירבי וקוי בנין מירביים לרבות קוי בנין אפס לקומות תת קרקעיות.

(ה.) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

(ו.) הרחבת דרך קיימת והוראות לביצועה.

(ז.) איחוד וחלוקה חדשה.

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' 2969 ו- 3139 וההוראות שבתכנית מס' 4667 זו.

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 סטיה כלתי נכרת וכל תוספת גובה בניה, או תוספת קומה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (i) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמרו 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 מותחם בקו צהוב כהה, הוא שטח למלונאות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 2969 ו 3139 לגבי שטח למלונאות וכן ההוראות הבאות:

(א.) תותר הקמת בית מלון בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב.) קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:
קוי הבנין העיליים יהיו המסומן בתשריט בקו

נקודה בטוש אדום.

קוי הבנין לקומות החניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
 למרות האמור לעיל תותר קו בנין עילי אפס בחזיתו המזרחית של בית המלון עבור גגון כניסה מכביש השירות. קו בנין זה יקבע לעת מתן היתר הבניה.

(ג.) שטחי הבניה המריביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ (במ"ר) | שטחים מעל למפלס ± 0.00 | | שטחים מתחת למפלס ± 0.00 | |
|----------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| | חלקי שימושים עיקריים (במ"ר) | שימושים עיקריים (במ"ר) | חלקי שירות (במ"ר) | שימושים עיקריים (במ"ר) |
| כללי 13517 | 474.23 | 6982.81 | 5108.4 | 951.56 |

הערות לטבלה:

שטחי הבניה כוללים את כל השטחים שכתחום מעטפת הכנין והם מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), בתשנ"ב - 1992.

(ד.) מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1. תותר סטיה של ± 1.0 מ' מהגבהים המפורטים בנספח מס' 1 כאמור.

(ה.) הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה (חלקה) ללא סיתות אסורה. קומת הקרקע בכל חזיתותיה (מפלסים ± 0.00 ו -3.80) וכן מבנה הכניסה בחזית המזרחית של הבנין יצופו באבן טובזה. שאר הקומות תצופנה באבן תלטיש ומוטבה כמפורט בנספח מס' 1.

(ו.) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצורפו הפרטים הבאים:

1. פרטי בנין לפתחים עם קשתות קמורות ושטוחות באבן מודגשת.

2. פרט מפריד בין קומת הקרקע שתצופה באבן טובזה ובין שאר הקומות שתצופנה באבן תלטיש טובזה כאמור בסעיף קטן (ה) לעיל.

(ז.) תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט של הדרך המאושרת ושל הדרך החדשה שבתחום התכנית לאשור אגף הדרכים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט, כאמור, יהא בהתאם לעקרונות תכנון הדרכים כמפורט בנספח מס' 2. ביצוע הדרכים כאמור, יהא תנאי למתן טופס 4 לבית המלון.
עיריית ירושלים תיגבה הטילים ואגרות לביצוע הדרכים ממגישי הבקשה להיתר בהתאם להוראות החוק.

א1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לסלילת הכביש והכיכר הירוקה בחזית בתי המלון ע"י יזמי התכנית והתחייבות לביצוע בפועל של הכביש במלואו.

ב1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית עיצוב הנוף לרצועת הקרקע שבין מגרש בית המלון לכביש מס' 1 והתחייבות לביצוע התכנית בקטע שבחזית המלון.

2. תיאום עם האגף לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:

- ביצוע בדיקה אקוסטית, ע"י יועץ אקוסטי, בדבר השפעות רעש מכביש מס' 1 על בית המלון המוצע, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה מסקנות הבדיקה תעוגנה בהיתר הבניה ותהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ביצוע דרישות האגף לאיכות הסביבה, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

- תכנון מערכות מזוג אויר ופליטה בהתאם לדרישות

- האגף לאיכות הסביבה.
- תיאום נושא השילוט בהתאם לדרישות האגף לאיכות הסביבה. ובהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"מ - 1980.
3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח שבתחום התכנית (לרבות השטח הפתוח הציבורי, שטח הדרכים ושטח למלונאות) לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פרוט שיפועים/טרסות, סוג אבן, ריצוף גיבון, וכדומה ויתואם עם השטח שמצפון לגבול התכנית.
4. תיאום עם האגף לתכנון.
5. תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר שנאים בשטח המלון.
6. תיאום עם רשות העתיקות לפני כל פעולת חפירה ו/או בניה בשטח. עבודות החפירה והחציבה יבוצעו בפיקוח ארכיאולוגי צמוד ובמידה שיתגלו עתיקות יש להפסיק את העבודה בשטח ולפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1987
7. תיאום עם המח' לשרותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:
- תיכנון חדרי מדרגות בהתאם להנחיות המח' לשרותי כבאות.
- תכנון והכשרת רחבות למנוף גבהים בהתאם לדרישות המח' לשירותי כבאות.
- תיכנון פתחי יציאה בקומת החניון.
- תכנון פתחים לשחרור חום ועשן מקומות החניון.
- תכנון והתקנת מערכות כיבוי אוטומטיות ומערכת לגילוי עשן הפ"י התקנים הישראליים.
8. ביצוע הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
- (ח.) הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת שטחי הכניה, ממגבלת מס' הקומות וממגבלת קווי הבנין.
11. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח פתוח ציבורי

וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

12. חניה פרטית :

- (א.) הוועדה 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 ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.

13. דרכים :

- תורי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א.) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב.) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
- (ג.) ראה סעיף 10 (ז.) 1 לעיל.

14. בצוע התכנית :

מיד עם אשור תוכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה :

- (א.) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של תכנית יועברו שני עותקים של התוכנית 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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
- (ב.) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

16. הפקעה :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

17. תחנת

טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד 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.

18. אנטנת טלוויזיה

ורדין:

בכל הבנין 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 ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב.) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

(א.) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב.) לא יוצא היתר לכניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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 בכיוצו הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

21. תשתית:

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 ולכל מתן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי 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.

מנהל מקרקעי ישראל רח' בן יהודה 34 ירושלים
 מיקוד 94583 טל : 224121

חתימת בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל רח' בן יהודה 34 ירושלים
 מיקוד 94467 טל : 383101

חתימת מגישי התכנית

מנהל מקרקעי ישראל רח' יפו 234 ירושלים
 מיקוד 94383 388878

תאריך : 16.3.94

מ.מ.ר. מ.מ.ר. מ.מ.ר. מ.מ.ר. מ.מ.ר.

14-11-1994

יונה מלונות בע"מ רח' ירמיהו 34 ירושלים
 מיקוד 94467 טל : 383101

יונה מלונות נכסים בע"מ (1992)

מלון 46.

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

אישור תכנית מס. 4667

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.3.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית