
תקנון של תוכנית מס' 4896

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4896
שינוי 1/95 לתכנית מס' 2206
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4896.
שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2206
התכנית 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),
וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100
(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- 2.200 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת מרכז העסקים הראשי של ירושלים המזרחית,
רח' אל רשיד מס' 6
גוש 30056, חלקה 80 וחלק מחלקה 102/14
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
- א. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל ארבע קומות קיימות באגפו המזרחי של הבנין בהתאם לנספח הבינוי.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל ארבע קומות קיימות באגפו המערבי של הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 80 בגוש 30056 ל 6.900 מ"ר.
 - ד. קביעת קוי הבנין המירביים המותרים בשטח, לרבות קוי בנין לאפס.
 - ה. קביעת מס' הקומות המירבי לשש קומות באגפו המזרחי של הבנין, ולחמש קומות באגפן המערבי של הבנין.
 - ו. התרת קומת גלריה חלקית בשטח קומת הקרקע.
 - ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ח. קביעת תזית מסחרית לאורך רח' אל-רשיד.
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' 2206 וההוראות שבתכנית מס' 4896 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 הוראות תכנית מס' 2206 וכן ההוראות הבאות:
- א. בשטח זה קיים בנין בין ארבע קומות. תותר תוספת של שתי קומות מעל אגפו המזרחי של הבנין ותוספת של קומה אחת באגפי המערבי של הבנין בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
 - ב. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:
קוי הבנין המירביים לקומת הקרקע ולקומות א'-ד' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קוי הבנין המירביים לקומה ה' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
 - ג. תותר קומת גלריה חלקית בקומת הקרקע בהתאם לקיים בשטח ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.
 - ד. תוספת הקומה באגפי המערבי של הבנין תיבנה בנסיגה של 2.0 מ' מקונטור הקומה שמתחתיה, כלפי רח' אל-רשיד, כמפורט בנספח מס' 1. לא יותר שינוי בקביעה זו לעת מתן היתר הבניה.
 - ה. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות - מ"ר (מכנה עזר במזרח החלקה)			שימושים עיקריים (מ"ר)			מ פ ל ס י ס'
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1082.16	65.52		65.52	1016.64		1016.64	קומת קרקע
897.44				897.44		897.44	קומה א'
1176.47				1176.47		1176.47	קומה ב'
1176.47				1176.47		1176.47	קומה ג'
1176.47				1176.47		1176.47	קומה ד'
951.07				951.07	951.07		קומה ה'
505.43				505.43	505.43		קומה ו'
6965.52	65.52		65.52	6900.00	1456.50	5443.49	סה"כ

- ו. מס' הקומות המירבי יהא שש קומות באגפי המזרחי של הבנין וחמש קומות באגפי המערבי. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.
- ז. בשטח קומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים בהתאם לקיים בשטח ובכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.
- ח. הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיתול אבן הבנין הקיים. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצפה מבנה העזר הקיים בחלקה המזרחי של החלקה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ט. לא יבוצע שילוט/על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
- י. תנאים למתן היתר בניה:
 1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים הקיימות/המתוכננות הגובלות בחלקה 80, לאישור אגף הדרכים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בין היתר הסדרי הורדת נוסעים וגישה לתצר המשק של בית המלון.
 - ביצוע התכנון המפורט בפועל יהא במימון מגישי התכנית בהתאם לדרישות עיריית ירושלים.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח, לרבות שטח הדרכים הגובלות לחלקה 80, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור האגף לשיפור פני העיר. ביצוע פיתוח השטח, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכה ברח' אל רשיד ולרבות התקנת מערכת השקייה בשטח, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. אחזקת הפיתוח לרבות העצים, כאמור, תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:
 - * תכנון וביצוע תדרי המדרגות, הפרוזדורים, רחבות המילוט.
 - * תכנון מעבר מקשר אל תדרי המדרגות בקומות א', ב', ג', .
 - * תכנון והתקנת מערכת כיבוי וגילוי אוטומטי בכל שטחי בית המלון.

5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר אספקת חשמל בשטח.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
 - * הגשת חוות דעת אקוסטית בדבר השפעת המערכות המכניות בבנין על הסביבה.
 - * הגשת חוות דעת סביבתית בדבר השפעת פליטת מזהמים מבית המלון על הסביבה.
 - * הגשת תכנית שילוט לבנין נלעסקים שבקומת הקרקע. מסקנות חוות הדעת והפתרונות המוצעים בהן יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ולא ינתן טופס 4 עד לישומן בפועל לשביעות רצון האגף לאיכות הסביבה.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף הביוב בדבר התחברות תוספות הבניה למערכת הביוב הביתית/העירונית.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף המים.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת בזק בדבר אופן חיבור הבנין לרשת הטלפונים.

10. חזית מסחרית:
- (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
 - (ב) בחזית זו קיימות חנויות כמפורט בנספח מס' 1.
 - (ג) לא יבוצעו שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. חניה:
- א. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה שברח' אל - רשיד 6 (גוש 30056 חלקה 80) יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתה של תוספת הבניה או בד בבד עם הקמתה בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
 - ב. מקומות החניה האמורים בסעיף (א) דלעיל יבוצעו בחניון ציבורי בסביבה שייקבע ע"י עיריית ירושלים. (להלן: החניון הציבורי).
 - ג. החניון הציבורי יהא פתוח לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.
 - ד. בעלי הקרקע הידועה כחלקה 80 בגוש 30056 אשר ברחוב אל - רשיד 6 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העיריה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה. הסכומים ישולמו לעיריה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

12. דרכים
תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
ב. ראה סעיף 9 (י) 1 ו-2 לעיל.
13. הפקעה:
שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
14. אנטנות טלויזיה ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
15. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
16. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת התשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת התשמל ובאישור רשויות התכנון.
17. היטל השבחה:
א. הועדה 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 ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
18. 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 בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע 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 אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות בעלי הקרקע:

Handwritten signatures in Arabic script, including names like 'Rouida Hasein Al-Emad' and 'Zahira Jerusalem City'.

רווידה חסין אלעמד
וסאל אדיב הדאיה
עמר פאיז אלעמד
מחמד פאיז אלעמד
לילה פאיז אלעמד
פהימה סלים אלעמד
בדרי ח'ליל ע'ושה

رويدة
وسال
عمر فايز
محمد فايز
ليلى فايز
مهيسة سليم
بدري خليل

Handwritten signature of Zahira Jerusalem City.

זהיר ומראו אל עמד

מזרח ירושלים רת' אל-רשיד 02-284841

מגיש התכנית:
כתובת וטלפון

זאב ברן-אדריכל

סוקולוב 17 ירושלים 92144

טל. 02-5665845, סקס. 5665790

Handwritten signature of Zava Ben-Adrikel.

זאב ברן אדריכל
סוקולוב 17 ירושלים טל' 02-665790

המתכנן:
כתובת וטלפון

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4896
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5198 ביום 01.4.98
סמנכ"ל תכנון
עיר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 4896
הועדה המחוזית החליטה להשקיף את התכנית
בישיבה מס' 5197 ביום 12.5.97
אגף הועדה

תאריך: