

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 4099 ג'

שינוי 1/98 לתכנית מס' 4099 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4099 ג' שינוי לתכנית מס' 4099 ב' 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. 1:500 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו כחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 6438 מ"ר.

5. מקום התכנית:

אבו טור (גבעת חנניה), רח' נעמי, שטח להקמת בית מלון ממערב לטיילת שרובר ולמסעדת הטברנה, ומצפון למנזר סנט קליר

גוש 30511

חלקי חלקות 24, 25, 32

מגרש מספר 10 שעפ"י תכנית מספר 4099 ב'

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי הבינוי המאושר להקמת מלון בשטח מגרש מס' 10 שע"פ תכנית 4099 ב' בין היתר ע"י המפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספת קומה טיפוסית נוספת לשימוש חדרי אירוח בהתאם לנספח בינוי.
 2. קביעת בינוי לתוספת קומה תת קרקעית חלקית לשימוש חניה ושטחי עזר של בית המלון, בהתאם לנספח בינוי.
 3. התרת שינויים בתכנון הפנימי של הקומות המאושרות ע"פ תכנית מס' 4099 ב' בהתאם לנספח בינוי.
 4. התרת הרחבת הקומות התת קרקעיות המאושרות ע"פ תכנית מס' 4099 ב', בהתאם לנספח בינוי.
 5. קביעת בינוי לתוספת קומת גלריה במפלס +3.06 בהתאם לנספח בינוי.
- ב. הגדלת מספר הקומות המירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות מעל מפלס ה- 0.00 (לא כולל קומה טכנית), ומעל 3 קומות תת קרקעיות.
- ג. שינוי גובה הבניה המירבי וקביעתו ל- 22.60 מ'.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים המאושרים מ- 14,950 מ"ר ל - 17,330 מ"ר.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח השטח.

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' 4099 ב' וההוראות שבתכנית מס' 4099 ג' 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 שתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

שטח למלונאות

9

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה הוא שטח למלונאות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4099 ב' לגבי שטח למלונאות למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. בשטח התכנית יוקם בית מלון.
- ב. יותרו שינויים בבינוי שאושר בתכנית מס' 4099 ב' להקמת בית מלון, כמפורט להלן:
1. תותר תוספת קומה טיפוסית עילית לשימוש חדרי אירוח (מפלס +15.13 מ') כמפורט בנספח מס' 1.
 2. תותר תוספת של קומה תת קרקעית לשימוש חניה ושטחי עזר של בית המלון (מפלס 3.25 - מ') בהתאם לנספח מס' 1.
 3. תותר תוספת של קומת גלריה (מפלס +3.06) לשימוש משרדים ושטחי עזר של בית המלון בנספח מס' 1.
 4. יותרו שינויים בתכנון הפנימי של הקומות המאושרות שע"פ תכנית 4099 ב' בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
 5. תותרנה הרחבות של הקומות התת קרקעיות המאושרות עפ"י תכנית 4099 ב' בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ג. תותר הגדלת מס' הקומות המירבי מ-4 ל-5 קומות מעל מפלס ה-0.00 (לא כולל קומת שטחים טכניים) מעל ל-3 קומות תת קרקעיות.
- ד. בשינוי לתכנית מס' 4099 ב' גובה הבניה המירבי ישתנה מ-18.70 מ' ל-+22.60 מ' (כולל קומה טכנית). תותר סטייה של +1.0 מ' לעת מתן היתר בניה.
- ה. קוי הבניה המירביים יהיו כמאושר בתכנית מס' 4099 ב', קרי, קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קוי בנין מאושרים לבניה עילית (מעל למפלס ה-0.00) וקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש שחור הם קוי בנין מאושרים לבניה תת קרקעית.

1. שטחי בניה המירביים בשטח מגרש מס' 10 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
8,996	1,496	7,500	815	(385)-	1,200	8,181	1,881	6,300	מעל למפלס +0.00
8,334	884	7,450	6,892	662	6,230	1,442	222	1,220	מתחת למפלס +0.00
17,330	2,380	14,950	7,707	277	7,430	9,623	2,103	7,520	סה"כ

הערות לטבלא:

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

תותר העברת שטחים עקריים שמעל מפלס 0.00 אל מתחת למפלס זה לעת מתן היתר בניה.

תותר המרת שטחים עקריים לשטחים למטרות שרות לעת מתן היתר בניה.

ז. בשינוי לתכנית מס' 4099 ב', כל קומות החניה המוצעות בתכנית מס' 4099ג' זו ישמשו את הציבור הרחב בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובכפוף לסעיפים 9(א)4 וסעיף 10 להלן.

ח. השימושים המותרים בבית המלון יכללו בין היתר חניון לשימוש הציבור הרחב, בריכת שחיה מקורה, חנויות במפלס הטיילת הכלל כמפורט בנספח מס' 1.

ט. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת קוי הבנין, ממגבלת גובה הבניה המירבי, ממגבלת מס' הקומות המירבי וממגבלת שטחי הבניה המירביים

י. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

- יא. תנאים למתן היתר בניה :
1. כל התנאים למתן היתר בניה המפורטים בהוראות תכנית 4099 ב' סעיף 10(ז)9-1 ממשיכים לחול.
 2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות להבטחת ביצוע המפורט להלן:
 - א. להלן הדרישות הנוגעות לחניון:
 1. תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
 2. כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 3. הפעלת החניונים תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם.
 4. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 25 מ'.
 5. תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור שירותי הכבאות כחלק מבקשה להיתר בניה.
 6. בכל חדרי המדרגות, פירי המעליות ופתחים מקשרים בין הקומות החניה, יבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות..
 - ב. לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 לפי הפירוט : כמסומן ע"ג התכנית.
 - ג. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
 - ד. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מ'.
 - ה. מספר פתחי היציאה, פרוזורים, מעברים, חדרי מדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקלות ציבור (אספות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.

1. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורוחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.
2. האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעותיים, ודלת אש תיקנית הנפתחת לכוון המילוט.
3. אורכם של הפרוידורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.50 מ'.
4. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכ"ו אל גג הבניין.
5. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים) ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
6. לבנין יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה ע"פ התקנות הרלוונטיות.
7. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
8. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנות מכלי דלק/גז וכי"ב.
9. תוגש לשרותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מחוג אוויר, גילוי אש וכ"ו.
10. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת פיקוד העורף בדבר פתרון המיגון בשטח.
12. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה התת קרקעית בשטח התכנית והגישה אליה לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
13. מודגש כי כל החניה כאמור תהא לשימוש הציבור הרחב ולהבטחת האמור לעיל לא יינתן היתר בניה בשטח אלא לאחר חתימת הסכם בין מגישי התכנית לבין עיריית ירושלים לקביעת תנאי הפעלת החניון הציבורי ותחזוקתו.

5. לעת מתן היתר הבניה, העירייה שומרת לעצמה הזכות להפעלת חוק עזר עירוני לסלילת דרכים.
6. בירידה לחצר המשק יובטח הסדר לתנועה זו סיטרת.
- יב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.

10. חניה

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה תת-קרקעית, ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. ראה סעיפים 9(ז) ו-9(יא)4 לעיל.

11. בנין גדר מדרגות להריסה:

הגדרות, המבנים והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. היטל השבחה:

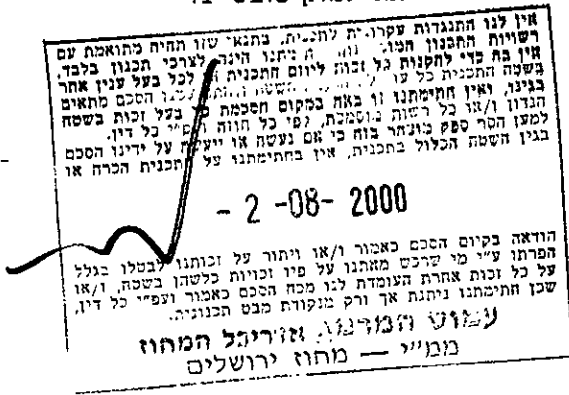
- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק.
- ב. לא יצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. תשתית:

מגישי התכנית 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, 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 יהא תנאי למתן טופס 4.



חתימת בעל קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ירושלים

רח' יפו 216 ירושלים

טל: 02-5318888

פקס: 02-5380699

חתימת מגישי התכנית:

חברת מלון בטיילת גבריאל שרובר בע"מ

רח' נעמי 3 ירושלים

טל: 02-6732005

פקס: 02-6732137

חתימת המתכנן:

גולדשמידט, ארדיטי, בן נעים - אדריכלים.

רח' יפו 222 ירושלים

טל: 02-5000232

פקס: 02-5000236

עורכת דין
 עורכת דין
 ח' שץ 5, ירושלים
 246851, 242607

גולדשמידט, ארדיטי, בן נעים
 אדריכלים
 טל. 5000232, פקס, 02-5000236
 רח' יפו 222, ירושלים, 94382

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 14099
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2010 ביום 14.11.00
 סמנכ"ל תכנון
 עיר הועדה
 MIFRATIM/228-TAKANON-5

תאריך: 13.4.99

עדכון: 2.6.99

עדכון: 17.11.99 לפי הנחיות הועדה המחוזית

עדכון: 2.7.00 לפי הנחיות הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 14099
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2010 ביום 14.11.99
 עיר הועדה