

100644

מרחב תכנון מקומי ירושלים

(התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב גליון אחד של תשריט ו- 4 גליונות של נספחי בינוי ופתוח).

תכנית מס' 1347 ד/ה'

שינוי תכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית וסיווגה:

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא "תכנית מס' 1347 ד/ה' ~~מס' 1042~~ שינוי מס' 24/79 לתכנית מתאר מקומית ושינוי מס' 3/79 לתכנית מס' 1042 ושינוי מס' 1/79 לתכנית מס' 1347 ג"י" (להלן: התכנית) (כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וכן ארבע גליונות של נספחי בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 (להלן: נספחים מס' 1-4). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. מקום התכנית שטחה וגבולותיה:

ירושלים, שכונת בית וגן, בין הרחובות הרב-עוזיאל ושחנאי גוש 30166 חלקות 71, 88, 185, 186, 187, 188, 191, 225, 226 בשטח של כ-14.4 דונם, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

4. מטרות התכנית:

א. שינוי תכנית המתאר המקומית בדברים כגון:

1. שינוי יעוד חלקות 71, 185 ו-186 בגוש 30166 מאזור מגורים 1 לאזור מלונאות.
2. הגדלת אחוזי הבניה בשטח המאוחד במיועד עפ"י תכנית זאת למלונאות מ-75% (בחלקות 71, 185, ו-186 בגוש 30166) ומ-225.9% (חלקות 88, 187, 188 ו-226 בגוש 30166 - עפ"י תכנית 1347 ג'י) ל-253% וקביעת שטח רצפות של 25,775 מ"ר לבניה.
3. קביעת יעוד מיוחד של שטח פתוח ציבורי הכולל חניה צבורית חת קרקעית בחלקות 191 ו-225 בגוש 30166 (בענין זה מהווה התכנית שנוי לתכנית 1347 ג'י).

ב. קביעת הוראות של תכנית מפורטת בדברים כגון:

1. קביעת בינוי בהתאם לנספחי הבינוי המצורפים לתכנית 1347 ד/ה'.
2. קביעת הוראות בינוי בדברים כגון: מספר הקומות, עיצוב ארכיטקטוני, מפלסי בניה, קווי בנין, חומרי הבניה של הקירות החיצוניים וכיו"ב.
3. קביעת הוראות באשר למקום החניה.
4. איחוד וחלוקה מחדש.

5. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן למעט ההוראות העומדות בסתירה לתכנית זו.

6. הוראות התכנית:

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

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה הוא אזור מלונאות.

א. בינוי ופיתוח

1. הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח ולוח ראות תכנית זו, אולם הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים בפרטים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת גובה ומספר הקומות וממגבלת שטח הרצפות לבניה שעל פי תכנית זו.

2. שטח הרצפות לבניה, הוא 25,775 מ"ר שהם 253% משטח מגרש של 10.191 מ"ר (שטח מגרש חדש מס' 1) בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מיום 8.1.80.

3. חומר הבניה של הקירות החיצוניים של אגף ד' יהיה אבן מנוסרת בסוג ובגוון של אגף א'.

4. המבנה המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה ויהרס ע"י ועל חשבון מגיש התכנית.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי הכולל חניה ציבורית תת קרקעית בתנאים הבאים:

8. חניה:

1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח מס' 4, 3, 2.

2. השטח הפתוח הציבורי על כל הנמצא מעליו ומתחתיו יהווה שטח לצרכי ציבור כמשמעותו בפרק ח' לחוק התכנון והבניה ויהיה בבעלותה ובחזקתה של עיריית ירושלים, דהיינו, ללא הקניית כל זכות קניינית בו לשום גורם אחר (דוגמת החכרתו למגיש התכנית).

3. מגיש התכנית יורשה - אם יחפוץ בכך - להקים בשטח האמור חניון לכלי רכב באם יתקיימו התנאים הבאים:

א) החניון יהא חניון עירוני צבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב.

ב) פרטי בנייתו, תפעולו ואחזקתו של החניון יקבעו ע"י מהנדס העיר ונציג שר התחבורה בועדה המחוזית ויבוצעו ע"י מגיש התכנית ועל חשבון. בפיקוח מהנדס העיר ירושלים.

ג) מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים בכפוף לאישור מהנדס העיר ונציג שר התחבורה בועדה המחוזית.

ד) החניון יהא תת קרקעי ומקורה ומעליו גינה צבורית פתוחה לשימוש הקהל הרחב אשר תוקם, תפונה ותאוחזק ע"י מגיש התכנית ועל חשבון בפיקוח מהנדס העיר ירושלים עפ"י פרטים שיקבעו ויאשרו על ידו.

4. מגיש התכנית יורשה להשתמש ללא תשלום בגינה הציבורית ובחניון הציבורי שמתחתיה לצורך באי בית המלון ואורחיו כל עוד ימשיך לאחזק ולחפעל אותם כראוי וכנדרש:

א) לגבי פרטי תפעולו ואחזקתו של החניון שיקבעו כאמור בסעיף 8(א)3(ב) דלעיל במסגרת הסכם שיחתם כאמור בסעיף 8(א)5 להלן, מובהר כי למקרה ויוותרו מקומות חניה לקהל הרחב שאינם כלולים בין באי המלון ואורחיו, ניתן יהיה לגבות תמורת השימוש בהם דמי חניה, דרכי הגביה והשימוש בכספים שיגבו וגובה מחיר החניה יוסדרו אף הם בהסכם האמור בסעיף 8(א)3(ב) הנ"ל ויהיו טעונים אישור העירייה.

5. ההסדר האמור לעיל מותנה בכך שמגיש התכנית יסכים לו מראש בשלמותו ויתחייב על כל הדרוש לבצעו השלם במסגרת הסכם ובטחונות נאותים להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים.

6. לאור העובדה שביצועו של ההסדר הנ"ל יעמיד בשטח מקומות חניה בכמות מספקת (עפ"י תקן החניה של עיריית ירושלים- בכפוף לסעיף 8 (א) 2 (ג) יהא מגיש התכנית פטור מחובת התקנת חניון חובה, פרטי בתחום שטח בית המלון (מגרש חדש מס' 1).

7. באם מגיש התכנית לא יחפוץ בהסדר האמור או בכל חלק ממנו תחול עליו חובת התקנת חניון בשטח בית המלון (מגרש חדש מס' 1) בכפוף להחלטות הוועדה המחוזית מיום 6.6.78 ומיום 27.4.79 בתיק יב/4661.

ב. על מגיש התכנית להתקין ולהכשיר מקומות חניה במספר מתאים לפי אחת משתי האפשרויות הנ"ל בד בבד עם ביצוע, כל בניה, באופן שבכל עת ובכל שלב יהא מספר מקומות החניה הקיימים בעין כנדרש עפ"י תקן החניה עבור כל הבניה שבתחום התבנית המאושרת מס' 1347 ג' (ושהודעה על אישורה פורסמה בי.פ. מס' 1907 מיום 29.3.73), ועבור חוספת הבניה שעל פי תכנית זו. על הוועדה המקומית לוודא כי שתי האפשרויות דלעיל אינן כוללות חניה כלי רכב על פני השטח הפתוח הצבורי.

א. חנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע האמור בחוות דעת היועץ לשמירה איכות הסביבה לוועדה המחוזית כאמור בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 4.12.79 להנחת דעת מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ב. במשך תקופת הבניה ידאג מגיש התכנית לסילוק פסולת הבניה לרבות אדמה וסלעים אל מחוץ לשטח הבניה ובלבד שלא ישפכו אל המדרונות מסביב לשטח התכנית.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות ו/או מאשרות.

התבנית כוללת בין היתר הוראות חלקה חדשה עפ"י סימן ד' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רישום 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 ידם לשם רישום החלוקה. האיחוד והחלוקה יהיו בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה שבתשריט.

בד בבד עם מתן תוקף לתכנית זו תוכן ותוגש ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית זו ותועבר לביצוע בספרי האחוזת על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו.

כל השטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. הפקעה זאת יכול שתעשה על ידי העברת המקרקעין על שם עיריית ירושלים בהסכמת הבעלים ובלבד שיחולו לגביה ההוראות האמורות בפרק ח' לחוק בגין דינם של מקרקעין לצרכי ציבור שהופקעו או נרכשו לצורך זה על פי תכנית.

נושא מס השבחה יבחן ויוכרע בהתאם להוראות החוק.

9. תנאים סביבתיים:

10. דרכים:

11. חלוקה חדשה:

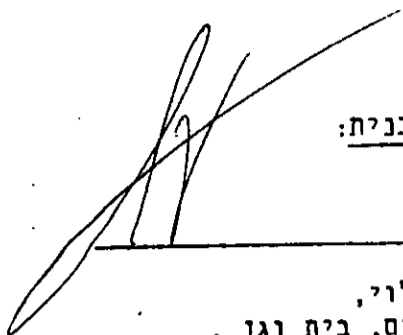
12. בצוע התכנית:

13. הפקעה:

14. מס השבחה:

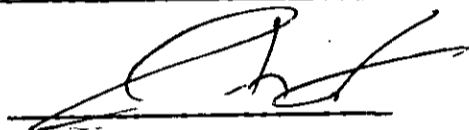
חתימות:

מגיש התכנית:



עובדיה לוי,
מלון שלום, בית וגן,
ירושלים.
טל. 423111

מתכנן התכנית:



אדריכל מיכאל פופר,
ח.ד. 1045 ירושלים
ח.ד. 523808
טל. 638690

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

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 24/6/70
לאשר תכנית זו שמספרה 1347
כמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

22/7/70

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

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 24/6/70
להפקיד תכנית זו שמספרה 1347
כמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

24/6/70, 29/7/70, 30/7/70, 31/7/70

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית תכנון עיר מס' 1347
החליטה בישיבתה מיום 15.7.70
להסליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בד"ח

יושב ראש