

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 942 ד'

שינוי 1/86 לתכנית מס' 1519
ושינוי מס' 1/86 לתכנית מפורטת מס' 942 א'
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 942 ד', שינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 1519 ושינוי מס' 1/86 לתכנית מפורטת מס' 942 א' (להלן: התכנית) (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), חוברת אחת של תוכנית בנוי ופיתוח (25 גליונות) הערוכה בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1) וכתבי התחייבות (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: 9.5 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית: ירושלים, מתחם מלון ארץ ישראל, שטח התחום ע"י רח' המלך ג'ורג' ורח' אבידע.

גוש: 30036 חלקות: 154, 156.

גוש: 30037 חלקות: 25, 26, 27, 28, 34, 35, 36, 38, 70,

71, 111, 112, וחלק מחלקה 110.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

(א) שינוי ייעוד שטח משטח לבנין צבורי ומאזור מגורים 2 לשטח למלונאות, לאזור מסחרי, לשטח צבורי פתוח, לשטח להשלמה למלונאות ולשטח לחנית אוטובוסים בשטח פתוח צבורי.

(ב) קביעת בנוי והוראות בניה בשטח בהתאם לנספח.

(ג) קביעת היקף שטחי הבניה המירביים כמפורט להלן:

(1) בשטח למלונאות סה"כ שטחי בניה מירביים 18419

מ"ר למעט חניה תת קרקעית ומקלט חד תכליתי.

(2) באזור מסחרי - מגרש חדש מס' 2 סה"כ שטחי

בניה מירביים 1800 מ"ר למעט חניה תת קרקעית ומקלט חד תכליתי.

(3) באזור מסחרי - מגרש חדש מס' 3 סה"כ שטחי בניה

מירביים 7500 מ"ר למעט חניה תת קרקעית ומקלט חד תכליתי.

(ד) קביעת קוי בנין במגרש חדש מס' 1 (שטח למלונאות)

(ה) קביעת הוראות בגין בנין ועצים לשימור.

(ו) קביעת שטח לחניון אוטובוסים צבורי מתחת לשטח פתוח

צבורי וקביעת הוראות בגין בניתו ואחזקתו.

(ז) קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור.

(ח) קביעת חזית מסחרית באזור למלונאות.

(ט) קביעת הוראות בגין הריסת בנינים וגדרות.

(ז) קביעת הוראות בגין פיתוח ואחזקת השטח הפתוח הצבורי.

(יא) הרחבת דרכים.

(יב) אחוד וחלוקה מחדש.

7. כפילות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 942 ד' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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.

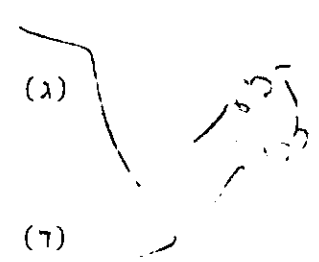
9. אזור מסחרי: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וההוראות שלהלן:

(ב) במגרשים חדשים 2 ו-3 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שהופקדה ואושרה תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ופיתוח

(ג) סה"כ שטחי הבניה במגרש חדש מס' 2 לא יעלה על 1800 מ"ר למעט חניה תת קרקעית ומקלט חד תכליתי.

(ד) סה"כ שטחי הבניה במגרש חדש מס' 3 לא יעלה על 7500 מ"ר למעט חניה תת קרקעית ומקלט חד תכליתי.

(ה) הבנין הקיים במגרש חדש מס' 4 הינו בנין לשימור בהתאם להוראות סעיף 14 להלן.



- (ו) כל הקירות החיצוניים של הבנינים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו אכן טבעית מרובעת ומסותתת.
- (ז) בתכנית המפורטת יקבע כי תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים כולל רימזור לאשור אגף הדרכים ואגף התנועה על ידי ועל חשבון בעלי הזכויות במגרשי הבניה. כל העבודות יבוצעו על ידי ועל חשבון בעלי הזכויות במגרשי הבניה בפקוח צמוד של אגף הדרכים. כתנאי למתן היתר על בעלי הזכויות להפקיד ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י עיריית ירושלים שתשוחרר לאחר בצוע העבודות, הכל בהתאם לכתב ההתחייבות (ראה נספח מס' 2).

(ח) ראה סעיף 17 להלן.

(ט) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

(א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי חזית מסחרית.

10. חזית מסחרית:

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

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו כתום הוא שטח למלונאות.

11. שטח למלונאות:

(ב) הבנוי בשטח יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ולחניה תת קרקעית באותם מקומות שאינם תואמים את הבניה העילית בקו נקודותיים בטוש אדום.



(ג) סה"כ שטחי הבניה המירביים הוא 18419 מ"ר למעט חניה תת

קרקעית ומקלט חד תכליתי התפלגותם היא כמפורט כדלקמן:

- (1) יחידות אירות, שטחים מסחריים, מטבחים, חדרי אוכל
מסדרונות מחסנים וכיו"ב - 13632 מ"ר
- (2) בריכת שחיה - 750 מ"ר
סה"כ ביניים 14382 מ"ר
- (3) מדרגות חרום - 594 מ"ר
- (4) מרפסות וערוגות 1796 מ"ר
- (5) חללי מעבר צנרת - 1149 מ"ר
- (6) פירים - 498 מ"ר
סה"כ ביניים - 4037

(ד) השימושים המותרים הם כדלקמן: במפלס הקרקע ובמפלס רח' המלך

ג'ורג' מלונאות ומסחר וביתר הקומות מלונאות בלבד.

(ה) הוראות בניה באבן:

- (1) חומר הבניה הוא אבן טבעית, מרובעת ומסותתת.
- (2) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- (3) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף בעומק של 15 ס"מ לפחות.
- (4) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בנעילת מספר אבנים בקשת שטוחה או עגולה.
- (5) אבן הקדקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי של 8 ס"מ לפחות.
- (6) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- (7) פינות המבנה, משקופי ומזוזות הפתחים יהיו כהדבקת זוויתית בפוגה מוצנעת (ע"פ פרט מצורף בנספח מס' 1).
- (8) לעת הוצאת היתר תובא לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית דוגמת האבן ועיבודה (סיתות וגוון).

(ו) במסגרת הבקשה להיתר יצורפו פרטים בק.מ. 1:20 של פינת הבנין, חתכי גובה ורוחב של פתחים אופייניים, חזיתות של פתחים ופרט של אכף הקדקוד.

(ז) הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר קומות, ממגבלת שטחי הבניה, וממגבלת קווי הבנין.

(ח) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים כולל רימזור לאשור אגף הדרכים ואגף התנועה על ידי ועל חשבון בעלי הזכויות במגרשי הבניה. כל העבודות יבוצעו על ידי ועל חשבון בעלי הזכויות במגרשי הבניה בפיקוח צמוד של אגף הדרכים. כתנאי למתן היתר על בעלי הזכויות להפקיד ערכות בנקאית בגובה שיקבע ע"י עיריית ירושלים שתשוחרר לאחר בצוע עבודות, הכל בהתאם לכתב ההתחייבות (ראה נספח מס' 2).

(ט) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא תאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בנושא מיקום חדרי מכונות וארובה לפליטת מזהמים מהמלון וכיו"ב.

(י) הועדה המקומית תקבע בהיתר הבניה בכל שטח את השימוש לו הוא מיועד וכן עובר למתן היתר הבניה ירשם ההיתר כהערת אזהרה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל - 1969.

(יא) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש שחור על רקע יעוד של שטח למלונאות הוא שטח להשלמה למלונאות. שטח זה יצורף לשטח למלונאות שבתכנית מס' 1519.

(יב) ראה סעיפים 12 ו- 17 להלן.

(יג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

12. שטח פתוח צבורי: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

(ב) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח השטח לאשור המחלקה לשיפור פני העיר על ידי ועל חשבון בעלי הזכויות של מגרש חדש מס' 1.

(ג) בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1 יבצעו ויתחזקו על חשבונם בלבד את הגינון של השטח הצבורי לפי הנחיות והוראות מנהל המחלקה לשיפור פני העיר ומחלקת מהנדס העיר בהתאם לכתב ההתחייבות (ראה נספח מס' 2).

(ד) פיתוח השטח יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ויתבצע במקביל לבניה בשטח בכל השלבים ולא תנתן תעודת גמר לבנין לפני השלמת כל העבודות הנ"ל.

(ה) ראה סעיף 16 (ב) להלן.

13. שטח עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

14. בנין לשימור: (א) הבנין המסומן בתשריט בקווים שתי וערב הוא בנין לשימור ולא תותר בו כל תוספת למעט שינויים פנימיים ושפוצים חצוניים ברוח הקיים.

(ב) השימושים בבנין הם שימושים מסחריים, היינו חנויות, מסעדות ובתי-קפה.

15. עצים לשימור: העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם.

16. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים טיוקמו בשטח. שטחי החניה המתאימים יבנו במפלסים עפ"י נספח מס' 1 ומספר המפלסים יהיה בהתאם לשימושים שיתרו במתחם.

(ב) בשטח המסומן בקוים אלכסוניים שתי וערב על רקע ייעוד של שטח פתוח צבורי תותר הקמת חניון אוטובוסים מתחת למפלס השטח הפתוח הצבורי. חניון זה יהיה חניון צבורי. הבניה של החניון ואחזקתו יבוצעו על ידי בעלי הזכויות של מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בפיקוח אגף הדרכים והתנועה בעיריית ירושלים.

17. בנין וגדר והריסה: הבנינים המותחמים בקו צהוב והגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה. הפינוי וההריסה של הבנינים יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה. במועד המוקדם שביניהם.

(א) הפינויים וההריסות של הבנינים והגדרות המצויים בתחומי מגרש חדש מס' 1 והמיועדים להריסה יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.

(ב) לא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש חדש מס' 1 אלא לאחר ביצוע בפועל של הריסת המכנים והגדרות המיועדים להריסה על פי התכנית במגרשים חדשים מס' 1 ו-6 וכל הכרוך בכך.

(ג) הפינויים וההריסות של יתר הבנינים והגדרות המצויים בתחומי התכנית והמיועדים להריסה יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במגרשים חדשים מס' 2, 3 ו-4 ועל חשבונם.

✓
a
half
התוכנית
החניה
המיועדת להריסה (1)

(ד) לא ינתן היתר לבצוע עבודות במגרשים חדשים מס' 2, 3 ו- 4 אלא לאחר בצוע בפועל של הריסת המבנים והגדרות המיועדים להריסה כמפורט בסעיף קטן (ג) לעיל.

(ה) להבטחת בצוע האמור לעיל ניתן כתב התחייבות ע"י בעלי הזכויות במקרקעין (ראה נספח מס' 2) כתב ההתחייבות הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

18. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) ראה סעיפים 9(ז), 11(ח) לעיל.

(א) השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים על רקע התשריט הם שטחים אשר לגביהם תירשם זיקת הנאה לצבור ללא תמורה (להלן: זיקת הנאה).

19. זיקת הנאה לצבור:

(ב) בעלי המקרקעין ירשמו את זיקת הנאה.

(ג) בתכנית המפורטת במגרשים חדשים 2 ו-3 יקבעו השטחים הבלתי מכוונים כשטחים עם זיקת הנאה לצבור שיפותחו ויתוחזקו על ידי בעלי הזכויות במגרשים.

(ד) השטח עם זיקת הנאה במגרש מס' 4 יפותח ויתוחזק על ידי בעלי הזכויות במגרש.

השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

20. הפקעה:

מיד עם אשור התכנית זו תוכן על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם.

21. בצוע התכנית:

(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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

22. חלוקה חדשה:

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשיות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

23. תחנת טרנספורמציה:

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

24. אנטנות סלויזה ורדיו:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטרגלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

25. קולטי שמש על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

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

26. היטל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היסל ההשכחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

27. חברת אחזקה:

(א) תחוייב אחזקה תקינה ושוספת של כל שסחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו'. הדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשסחי התכנית ובתכניות המפורסות במגרשים חדשים מס' 2 ו-3. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשסחי התכנית אחראיים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשסחי התכנית. חברה האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין ועם קבלני משנה לשם בצוע יעיל של האחזקה התקינה, לשם הבטחת בצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה.

(ב) בנוסף לאמור בסעיף (א) לעיל בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1 יקימו חברת אחזקה לשם אחזקה תקינה ושוספת של חניון האוטובוסים הצבורי, כביש הגישה לחניון המלון והשטח הפתוח הצבורי.

28. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקימו 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 מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מיפ, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין.

היוזם: עיריית ירושלים

חתימת המתכנן: ד. פיקר, א. עמינצח - רח' מנדלי 12 א', ירושלים 92147, טלפון: 02-664368.

2.7.89

תאריך:

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

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 20.4.89
לאשר תכנית זו שספורה 13.949

סמנכ"ל תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס' 3.942
החליטה בשיבתה מיום 25.12.88
להמליץ על אשור התכנית הנ"ל
למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס העיר