

אלא אר

תאריך: 05.11.97
palace/let-0511

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5092

שינוי 1/97 לתכנית מס' 2639

ושינוי 1/97 לתכנית מס' 2840

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית:

1. תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5092
שינוי 1/97 לתכנית מס' 2639
ושינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2840
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית)

מסמכי התכנית:

2. התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250, 1:500
(להלן: התשריט)
וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:500
(להלן: מספח מס' 1)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

גבולות התכנית:

3. הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

4. כ - 10 דונם.

מקום התכנית:

5. ירושלים, שכונת באב א-זהרה, שטח בין הרחובות אל-חריירי לאחואן א.צפה גוש 30056
חלקות: 77,72,71
חלקי חלקות: 102/4, 102/2, 69,78,355, 102/13, 102/102
גוש: 30057
חלק מחלקה: 29

בין קואורדינאטות רוחב 132575 לרוחב 132750 לבין קואורדינאטות אורך 172275 לאורך 172450
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
 1. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1, מאזור מסחרי ומדרך לשטח למלונאות.
 2. שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי ומאזור מגורים 1 לדרך.
- ב. ביטול הבינוי המאושר בשטח חלקה 71, עפ"י תכנית מס' 2840.
 - קביעת בינוי להקמת בית מלון בשטח מגרש חדש מס' 1, ובהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת מס' הקומות המרבי להקמת בית המלון וגובה הבניה המרבי.
- ד. קביעת שטחי הבנייה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל - 36,764 מ"ר מתוכם 18,643 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
 - ה. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים להקמת בית המלון.
- ו. ביטול ההוראה בדבר הריסת הבניין הקיים בשטח מגרש חדש מס' 1, כפי שנקבע בתכנית מס' 2840, וקביעת הוראות לשילובו בבניין בית המלון.
- ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ט. ביטול קטע מדרך מאושרת והרחבת דרכים קיימות/מאושרות.
- י. 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 שבתוכנית מס' 5092 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים 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 ההוראות הבאות:

- א. תותר הקמת בית מלון בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ב. השימושים שיתרו בשטח זה הם, בין היתר, חדרי מלון, שרותי הסעדה, אולמות, ארועים וכינוסים, מתקני ספורט ונופש, שירותי עזר נלווים, הכל כמפורט בנספח מס' 1.

- ג. מס' הקומות המירבי יהא 7 קומות עיליות מרחוב אל חריי (הרחוב הדרומי) וכמצוין
בנספח מס' 1 בחזית הצפונית. גובה הבניה המרבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.
ד. שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ		סה"כ		שטחי שירות		שטחים עיקריים				
				מ"ר				מ"ר		
מ"ר	%	מ"ר	%	מוצע	קיים	מ"ר	%	מוצע	קיים	
17004	275	1861	30	1861	---	15143	245	14663	480	מעל מפלס 0.00
19760	319	16260	263	16260	---	3500	57	3500	---	מתחת למפלס 0.00
36764	594	18121	293	18121	---	18643	301	18163	480	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה.
- שטחי הבנייה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1292.

ה. מס' חדרי המלון לא יקטן מ-200 חדרים.

ו. קווי הבניין המרביים יהיו כמפורט להלן:

1. קווי הבניין המרביים לבנייה במפלסים 19.40 - ועד ± 0.00 יהיו כמסומן בתשריט

בקו נקודה בטוש אדום.

2. קווי הבניין המרביים לבנייה במפלסים 3.00 + - 25.20 יהיו כמסומן בתשריט

בקו נקודותיים בטוש אדום.

ז. הבניין הקיים בתחום מגרש חדש מס' 1 ישולב בשלמותו או בחלקו בתוך בניין בית המלון,

כחלק מהלובי של המלון במפלס ה ± 00 הכל כמפורט בנספח מס' 1.

פרטי שילובו בבנוי יקבעו סופית לעת מתן היתר הבנייה.

ח. הבנייה תהיה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. לא תותר בנייה באבן נסורה חלקה ללא

סיתות.

ט. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין ואלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים,

שילוט, התש"מ - 1980.

י. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהינה חריגות

ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבנייה וממגבלת גובה

הבנייה.

יא. תנאים למתן היתר בנייה:

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של מערך

הדרכים שבתחום התכנית והתחברותן לדרכים קיימות לאישור מח' הדרכים, ע"י מגישי

- התכנית ועל חשבונם. תנאי הביצוע בפועל של הדרכים כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1.
- לא ינתן טופס 4/ו או תעודת גמר כלשהיא לבית מלון אלא לאחר השלמת ביצוע הכבישים כאמור, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם להנחת דעת עיריית ירושלים, תוך הבטחת גישה לחנייה שבתחום בית המלון, מהכבישים כאמור.
- להבטחת ביצוע האמור לעיל יגישו מגישי התכנית התחייבות משפטית להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בנייה.
2. תנאי למתן היתר בנייה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של החנייה התת קרקעית (לרבות רדיוסים, שיפועי רמפות, מידות חנייה וכדומה), של הגישות אליה וממנה, לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח, לרבות פיתוח שטחי הדרכים שבתכנית, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, תכנון גיבון ונטיעות, ריצוף, ריהוט גן ורחוב, תכנון גישות לעגלות ולבכים, תכנון מערכות השקיה מבוקרות, פירוט כל מערכות התשתית שתהיינה תת קרקעיות וכדומה, הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים והתקנות מערכת השקיה בשטחי המדרכות שבסמוך לבית המלון וריצוף המדרכות באבן משתלבת, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר. לא ינתן טופס 4/ו או תעודת גמר כלשהיא לבת המלון אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.
4. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בנושא פינוי עודפי עפר לאתר שפיכה המוסכם על עיריית ירושלים. יובטח כי יהיו איזוני קרקע בתחום התכנית.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר חיבור בית המלון למערכת הביוב/הניקוז העירונית הקיימת ברח' הדרומי לבית המלון. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
6. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מח' המים בדבר חיבור בית המלון למערכת המים העירונית הקיימת בדבר תכנון והקמת מבנה לאגירה ואמצעי שאיבת מים ובדבר תכניות האינסטלציה של הבניין.
7. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:
- תכנון וביצוע חדר מדרגות חירום בצדו הצפוני של הבניין.
 - התקנת מערכות גילוי אש וכיבוי אוטומטי.
 - תכנון וביצוע שתי רחבות מילוט משני קצוות הבניין וחלונות מילוט.
 - תכנון וביצוע הפרוזדורים ומהלכי המדרגות.
 - דרישת בטיחות ספציפית נוספת.

8. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה משטח בית המלון.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.

10. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח בית המלון.

11. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת חוות דעת סביבתית בדבר השפעת בית המלון על סביבתו בכל הקשור לרעש, לזיהום אוויר, לריחות ולחזות הבניין, לאישור המח' לאיכות הסביבה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. מסקנות חוות הדעת הסביבתית תבוצענה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ולא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא אלא לאחר השלמתן וביצוען, להנחת דעת המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

12. תנאי למתן היתר חפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. תחוייב בדיקה ארכאולוגית בשטח בטרם התחלת העבודה בשטח.

13. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם חברת בזק.

14. רמת המלון תקבע לעת מתן היתר בניה.

10. חניה פרטית:

א. הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתרי בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים

מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.

ב. החניה תהא בחלקה תת קרקעית ובחלקה עילית בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ג. ראה סעיפים 9(י) 1 ו- 2 לעיל.

ד. דרישות החניה יהיו כדלקמן:

חניה תפעולית		רכב פרטי	שימוש
אוטובוס	משאית		
מקום חניה אחד לכל 50 חדרים או 1,700 מ"ר	מקום חניה אחד לכל 150 חדרים או 6,500 מ"ר	מקום חניה אחד לכל 4 חדרים או 160 מ"ר	מלון עירוני ברמה A-B
מקום חניה אחד לכל 300 מ"ר	מקום חניה אחד לכל 1,000 מ"ר ולפחות אחד	מקום חניה אחד לכל 5 מושבים או 5 מ"ר (הגדול מביניהם)	אולם כינוסים

הערה:

כל פעילות נוספת בבית המלון המיועדת לשרת קהל מבחוץ תחוייב בהתאם לתקן של אותו שימוש ובהתאם לטבלת החפיפה לשימושי קרקע מעורבים.

11. **דרכים:**
 תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או של הרחבת דרכים.
 ג. הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיו כמסומן בתשריט.
 ד. ראה סעיפים 9(י), 1, 2 ו- 3 לעיל.
12. **הפקעה:**
 על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.
13. **ביצוע התכנית:**
 לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
14. **חלוקה חדשה:**
 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 ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
 ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
15. **תחנת שנאים:**
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
16. **היטל השבחה:**
 א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
17. **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 יתקיבו עבודות התשתית בכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם
המקום מתאים, 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 וכיוב'
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 יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

הקדש השיח' עבד אלרזאק יוסף אלעלמי



 חתימה: _____

תאריך: _____

חתימת מגישי התכנית:

מאונט אוף אוליב טורס השקעות (1995) בע"מ

ת.ד. 19949 ירושלים

טל': 02-6271122

מס' חברה: 8-217709-51



 חתימה: _____

תאריך: _____

חתימת המתכנן:

בוברוביץ דודסון בע"מ

אדריכל אחראי: שמואל דודסון

ת.ז. 5563057 מס' רשיון 66610

טל': 02-5631385 ז'בוטינסקי 10 ירושלים

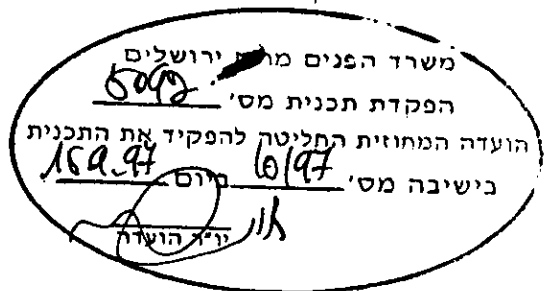


 חתימה: _____

תאריך: 6.2.97



 משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישורי תכנית מס' 5092
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 5198 ביום 19.5.98
 סמנכ"ל תכנון _____



 משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 5092
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 6197 ביום 18.9.97
 יו"ר הועדה _____