

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 4954**  
**שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2969**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4954 שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2969 (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 5 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- 612 מ"ר.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכי שייך ג'ראח, רח' דרך שכס מס' 55 גוש 30506 חלקה 23. חלק מחלקה 22. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. אולם חלק מחלקה 22 כלול בתכנית אך ורק למטרת חוראות בינוי בגין חיבור בין שני הבניינים הקיימים בשטח כמתואר בנספח מס' 1.
  - א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לשטח למלונאות.
  - ב. קביעת בינוי להשלמת קומה רביעית, תוספת קומה חמישית וחלק מקומה שישית בהתאם לנספח תבינוי.
  - ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה האמורה לעיל, לרבות קו בנין אפס.
  - ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לבית המלון ל- 2257 מ"ר.
  - ה. הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות מעל לקומת מרתף ל- 6 קומות מעל לקומת מרתף.
  - ו. קביעת הוראות לגבי פרגולה במפלס הכניסה למלון.
7. **כפופות 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' 4954 זו.

8. חוראות התכנית:  
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין  
 הן בדפי החוראות 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  
 החוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למלונאות:  
 א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב  
 כהה הוא שטח למלונאות.  
 ב. תותר השלמת קומה רביעית, תוספת קומה חמישית  
 וחלק מקומה שישית, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם  
 לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות  
 בטוש אדום לקו בנין תת סרקעי.  
 בקו נקודתיים לקו בנין מירבי לקומות א' - ד' בקו  
 נקודה לקו בנין מירבי לקומה ה' ובקו מקוטע  
 לקו בנין מירבי לקומה ו'.  
 הנסיגות בקומה א' - ו' בחזיתות המזרחית והמערבית  
 של הבנין יהיו כמפורט בנספח מס' 1 ולא תותר כל  
 סטיה מהן.  
 ג. תותר הקמת פרגולה בקומת הכניסה למלון, בשטח  
 שלא יעלה על 50 מ"ר, ותותר בנייתה עד לגבול המזרחי  
 והדרומי של החלקה, כמסומן בתשריט בקווים  
 אלכסוניים שתי וערב ברקע.  
 ד. שטחי הבניה המירביים הם 2257 מ"ר כמפורט  
 בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (מ"ר)		שטחי השרות (מ"ר)				שטחים עיקריים (מ"ר)		שטחי השרות (מ"ר)	
קיים	מוצע	סה"כ %	מ"ר	סה"כ %	מוצע	קיים	מוצע	סה"כ %	מ"ר
893.0	579.0	236.22	1472.00	30.66	66.32	118.23	66.32	275.18	1656.60
תת	קרקעי			99.67	600.02	600.02	600.02	99.67	600.02
קרקעי	סה"כ			130.33	66.32	718.25	66.32	374.85	2256.62

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים  
 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתורים) התשנ"ב, 1992.

מנאים למתן חיתר בניה:

- ה. תאום עם אגף המים בנושאים הבאים:
1. א. הגשת תכנון מפורט לבנית בריכת אגירה ואמצעי שאיבת מים ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו בתאום ואישור אגף המים.
  - ב. הגשת תכנית אינסטלציה למזור רשת פרטית באגף המים.
  - ג. בנית בריכת האגירה ואמצעי שאיבת המים יהיו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונו כחלק בלתי נפרד מהחיתר הבניה.

2. א. תאום עם המחלקה לחסדרי תנועה בנושאים של חניה והסדרי פריקה וטעינה.  
 ב. לא תותר חניית אוטובוסים עילית. חניית האוטובוסים תהיה תת קרקעית או מוגנת.

3. תאום עם מפקדת הגי"א מחוז ירושלים בנושא המיגון.

4. תאום עם רשות העתיקות, ראה סעיף 10 להלן.

5. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:  
 א. חכנת חוות דעת אקוסטית וחוות דעת בנושא של זיהום אוויר ממערכות מכניות, מיזוג אוויר וחימום ונקיטה באמצעים מתאימים לחורדת מפלסי חרעש וזיהום האוויר למפלסים המותרים עפ"י החוק.  
 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונו בתאום, אישור ופיקוח המחלקה לאיכות הסביבה.  
 ב. חכנת תכנית לשילוט בית המלון בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

6. תאום עם שרותי הכבאות והצלה בנושאים הבאים:

- א. חכשרת דרך גישה לרכב כבאות ורחבות מילוט ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם לתקנות תכנון ובניה חלק ז' בשתי הזיתות חבנין. בדרכי הגישה ורחבות המילוט מעל גבי חניונים וחללים יש לקחת בחשבון תסבולת של 30 טון למנוף גבחים.  
 ב. תכנון דרכי הגישה והמילוט באופן כזה שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון המילוט לא יעלה על 25 מ' והדרכים אל חדרי המדרגות והיציאות יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
 ג. התקנת מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתזי מים (ספרינקלרים).  
 ד. הגשת תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות בתאום מוקדם עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכ"ו.  
 ה. תכנון חדרי מדרגות מוגנים שרוחבם של מחלכי המדרגות לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו וזלת אש תהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי, רחבה לא יפחת מ- 1.10 מ' בגושי מלון והמסחר.

ו. הבניה תהיה באבן מסוג, סיתות גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

10. עתיקות:

- א. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.  
 ב. יש להודיע לרשות העתיקות שבוע לפני התחלת החפירות בשטח התכנית.  
 ג. במשך העבודה יוצב פקח ארכיאולוגי בשטח התכנית.  
 ד. במידה ותגלו עתיקות תוך כדי בנייה יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח - 1978.

11. **חנייה פרטית:**  
א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן חיתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לייעוד השטח למלונות ולתוספת הבנייה שתוקם בשטח.  
ב. החנייה תהיה תת־קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.  
ג. ראה הוראות בסעיף 9. ה. 2. לעיל.  
ד. חניית האוטובוסים תהיה תת־קרקעית או מקורה.
12. **תחנת שנאים:**  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן חיתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.  
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
13. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**  
בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
14. **קולטי שמש על הגג:**  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
15. **חיטל השבחה:**  
א. הוועדה המקומית תגבה חיטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא חיתר לבניה במקרקעין קודם ששולם חיטל החשבחה חמגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
16. **ת ש ת י ת:**  
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 במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאבזרים הכרוכים בהם למקום 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 וכיזב הנמצאים באותו שטח.  
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היות המשפטי לעירייה כתנאי למתן חיתר בנייה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

*[Handwritten signature]*

חתימת בעלי חקרקע: נסייבה מוחמד, דרך שכם 55 ירושלים.  
טל. 02-281826 ת.ז. 8016303

*[Handwritten signature]*

חתימת מגישי התכנית: נסייבה מוחמד, דרך שכם 55, ירושלים  
טל. 02-281826 ת.ז. 8016303

**דן יזרעאלי, אדריכל**  
**עמק רפאים 8 ירושלים 3105**  
**פוסט 53840 02-661426-6**

חתימת המתכנן: אדריכל דן יזרעאלי, רח' עמק רפאים 8, ירושלים  
טל. 02-661426 ת.ז. 001129139

תאריך: 1.12.96

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4951  
הועדה הממוזגת החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 4196 ביום 16.4.96  
סמנכ"ל תכנון י"א הוועדה