

תכנית מס' 1857 ד'

שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 1857 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 1857 ד', שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 1857 ב' (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) ו-2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:  
(א) גליון אחד של תכנית בינוי לקומת מרתף תחתון במפלס -7.5, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).  
(ב) גליון אחד של תכנית פיתוח, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט תכנית מס' 1857 ב' הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 22 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, השטח הידוע כ"מלון לרום" בפינת הרחובות ז'בוטינסקי ואלחנן, גוש: 30197, חלקות: 122-126. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט תכנית 1857 ב' בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
(א) קביעת בינוי לתוספת בית כנסת, אולמות שמחות ומחסנים בקומת מרתף תחתון, במפלס -7.5, בהתאם לנספח בינוי.  
(ב) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, כאמור, ל- 966 מ"ר.  
(ג) קביעת מערך חניה עילית בחזית בית המלון בהתאם לתכנית פיתוח.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המיתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1857 ב' וההוראות שבתכנית מס' 1857 ד' זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בנספחי הבינוי (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. ה ק ל ו ת: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 7 (63) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.
10. שטח פתוח פרטי: השטח הצבוע בתשריט תכנית 1857 ב' בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1857 ב' וההוראות הבאות:
- (א) תותר הקמת בית כנסת, אולמות שמחות ומחסנים בקומת המרתף התחתון במפלס -7.5, בהתאם לנספח מס' 1.
- (ב) סה"כ שטחי הבניה לתוספות הבניה כאמור, הוא 966 מ"ר, כמפורט בנספח מס' 1.

(ג) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם המח' לתברואה בדבר פינוי אשפה משטח תוספות הבניה המוצעות.

2. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר אמצעי המיגון הנדרשים.

3. ביצוע שינויים במערך החניה העילי שבחזית בית המלון כמפורט בנספח מס' 2, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הבניה בקומת המרתף, כאמור, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה. להבטחת ביצוע החניה, כאמור, יגישו מגישי התכנית התחייבות משפטית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יבצעו מגישי התכנית על חשבונם את כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אוויר לדיירים בסביבה, מהאוטובוסים החונים בחזית בית המלון. האמצעים, כאמור, יקבעו ע"י האגף לאיכות הסביבה בעירית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה. (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

11. היטל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1857 ב' ושלא שונו במפורש בתכנית מס' 1857 ד' זו, ימשיכו לחול.

12. ה ע ר ה:

היו לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה  
 התואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 התייחסנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
 התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם  
 מתאים בנינו, ואין התייחסנו זו באה במקום הסכמת כל  
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
 כל תזוה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
 ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו  
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
 זאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות  
 אחרת העומדת לנו מכה הסכם האמור ועפ"י כל דין.  
 שיתנו היתנה אך ורק כנקודת רבב תכנונית.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 יאריך: 25-11-96 מחוז ירושלים

**עמוס המרמו**  
**אדריכל המחוז**  
 ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34, ירושלים

חתימת מגיש התכנית:

**חברת מלון קומפליט**  
**ירושלים בע"מ**  
 ll.k

חברת מלון עומרין ירושלים בע"מ, מר משה בן גיאת  
 רח' ז'בוטינסקי 3, ירושלים במלון לרום ירושלים.  
 טל' 02-610153

חתימת המתכנן:

**יעקב רכטר-אמנון רכטר, אדריכלים**  
 רח' ארלוזורוב 150, תל אביב  
 טל' 03-5249115

תאריך: 6.8.96

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 13/857  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 5196 ביום 25.6.96  
 יו"ר הועדה  
 סמנכ"ל תכנון