

5
 התכנית סליחה
 ד"ר הרצאות גליון
 אחרי של חשויים ו-2
 גליחות נספח בנוי

מריב תכנון הקומי ירושלים

תכנית מס' 3710

שינוי לתכנית מתאר מס' עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה)
ושינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 3092

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3710 שינוי לתכנית המתאר מס' עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה) ושינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 3092* (להלן : התכנית) (התכנית כוללת הראות של תכנית מפורטת).

2. מסמכי התכנית :

* שהודעה על הפקדתה פורסמה ב-י.פ. 3212 מיום 13.6.85
 התכנית כוללת 5 דפי הראות בכחב (להלן : הראות התכנית). גליון אחד של חשויים הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : החשויים). חוברת אחת של תכנית בינוי ופיהוח הערוך בק.מ. 1:200 (ו גליונות) (להלן : נספח מס' 1) וגליון אחד של תכנית חניה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : נספח מס' 2).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן תוכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

4.289 דונט בקירוב.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכ' ואדי ג'רו גוט 30522 חליון 18, 13, 20, 24 וחלק מדרד ללא מספר.
 שטח בין קואורדינטות אורך 173050 - 173170 ובין קואורדינטות רוחב 132675 - 132750.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית :

- (א) שינוי ייעוד שטח מאזור מלונאות. נופס ומגורים לשטח למלונאות.
- (ב) הגדלת שטחי הבניה מ - 3964 מ"ר הקיימים ל - 6930 מ"ר.
- (ג) קביעת בינוי והראות בינוי בהתאם לנספח הבינוי.
- (ד) ביטול דרך קיימת או מאוסרת.
- (ה) קביעת הראות כגין הריסת מרונים.
- (ו) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית :

על הבניה זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית מתאר) לרכוש הסינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3710 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל הוצוויין הן בדפי ההוראות שבכחב, והן בחשירט ובנספחי הבינויים (להוציא פרטי מפח הרקע שעליה נערך החשירט באם אינם מצויינים במקרא שבחשירט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינו עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח למלונאות :

השטח הצבוע בחשירט בצבע צהוב מוחחס בקו צהוב הוא שטח למלונאות. על השטח קיים מלון פלס, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :

(א) אחוזי הבניה בשטח יהיו 159% משטחי המגרסים החדשים 1 ו-2 נטו, סה"כ שטחי הבניה הם 6930 מ"ר מהם 655 מ"ר שטחי עזר (סה"כ מוספת שטחי הבניה מעל הקיים הם 3622.0 מ"ר).

(ב) הבניה בשטח תהא בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 וכמוסמו בחשירט בקו נקודה בטוש אדום, בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית זו.

(ג) גובה הבניין יהיה 4 קומות מעל קומת החהונה.

(ד) תוחר הקמו בריכת טחיה בהתאם לנספח מס' 1 וכמוסמו בחשירט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ה) הנווד הקמת גינה מקורה בהתאם לנספח מס' 1 בקו בניה אפס בצד המזרחי של מגרט חדש מס' 1.

(ו) הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר סינויים ארכיטקטוניים בלתי מקומיים, ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר קומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין.

(ז) ונאי מתנאי קבלת היתר-בניה הוא הגשת התכנית לאישור המח' לשירותי כבאות, אגף הדרכים, אגף הנועה והים, לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(ח) חרמר הבניה יהיה אבן טבעית מדובעת ומסווחת.

1. הסידוח, הגרון והכיסול יהיו בהתאם לאבן הבניין הקיימת.

2. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.

3. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סימנת) אסורה.

- (ט) הועדה המקומית תקבע בהיתר הבניה כל שטח והטימות לו הוא מיועד, וכן עובר למתן ההיתר הבניה ידעם ההיתר כהעדה אוהרה בספרי המקרקעין.
- (י) לא יבוצע טילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירוסלים, טילוט חט"פ 1980.

10. שטח עתיקות :

וונאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאוט עם אגף העתיקות.
(כאמור בהוראות תכנית המתאר).

11. חניה פרטיד :

- (א) השטח המסומן בחשריט בקוים שחי וערב הוא שטח של חניה פרטיד.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בשטח, אלא אם תסוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה לבניין כיוקם בשטח.

(ג) החנייה תהיה בהואם לנספח מס' 2.

(ד) העצים הקיימים בשטח יטולבו בשטח החניה, והפגיעה בהם אסורה בהתאם להוראות סעיף 12 להלן.

12. עצים לטימור :

העצים המסומנים בחשריט בצבע אדום מיועדים לטימור ואסורו עקירתם. במקום כל עץ נוסף תהיה הכרח בעקירתו ינטע עץ אחר במקומו בהתאם לנספח מס' 2.

13. בניין וגדרות להריטה :

הבניין המותחם בקו צהוב, והגדרות והמסומנים בקו צהוב בחשריט מיועדים להריטה, ויהרטו ע"י בעלי המקרקעין ועל וושכונם לפני כל החלפת בניה ברתה או לפני העברת השטח על שם העירייה, במזעז המוקדם שבין שניהם.

14. דרכים :

חוראי הדרכים, דנהבן זהרבתן יהיו כמאויין בחשריט :

- (א) הטטחים הצבועים בחשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) הדרכים המסומנות בחשריט וקווים אלכאונים בטוט אדום מיועדות לביטול, ויעודן יהיה כמסומן בושריט.

15. הפקעה :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חכ"ח - 1965, ויועברו ע"ס עירייה ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחופץ.

16. ביצוע התכנית :

מיד עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בסיופי האחרון על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה :

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימה 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 תחזורנה טאלוח ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבהכרטיס.

18. תחנת טרנספורמציה :

לא תותר הקמתו תחנת טרנספורמציה עליה בלתי התכנית, אגב בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בחוף הבינה או מבנה, בהתאם לדרישות הנרחב החשמל, ונאיינר רטוריות התכנון. ותחנת הטרנספורמציה הסמוכה לבינה כתימר בניה.

19. אנטנה טלוויזיה ורדיו :

בבניין חבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולת תותר התקנה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. קולטי שמש על הגג :

על הבניין לא תותר הצבת קולטיה ודודי שמש.

21. היטל השבחה :

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה ומקרקעין, ולא תיחזר השלה ולא יזהר שימוש חורג, קודם ששלום היטל השבחה המגיע אותה טעה בשל אונס מקרקעין, או שניכחה ערבוה למשלום בהתאם להוראות החוק.

22. תחיה :

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכוש קר ביוב ו/או קר ניקוז, ו/או לא ביוב, ו/או אר דוד, ו/או יעמוד האורה, ו/או כו האורה, ו/או מרכזיים האורה וכל העבודות הכרוכה בביצוע מנ"ל נכדומה (להלן : עבודות התשתית) והוצנאים בהוד החישי המקרקעין ובטעוד למקרקעין כפי טייקבע על ידי מהנדס העיר.

חדרי ומלון מהווים 85%

חדרי מכונות

מה"כ	חוספה	קיים	מה"כ
100	78	22	ברילר
20	20	-	מעליות
80	60	20	מעליות
47	-	47	מכבסה
247	158	89	סה"כ
255	92	163	מדרגות
332	200	132	מחסנים

סיכום

סיכום	סה"כ	חדרי מלון-כולל
85%	5,850 מ"ר	חדרי מלון-כולל
9%	655 מ"ר	חדרי עזר
8.5%	255 מ"ר	מדרגות
2.5%	170 מ"ר	מקלט
100%	6,930 מ"ר	סה"כ

Sam Saalha

חתימת בעלי הזכויות במגוש

BASSEM I. KHOURY
ARCHITECT. Reg. No. 240
P.O.B 230 - EL 743674
BETHLEHEM

חתימת האדריכל המוענק

20/6/1987

מאויז

מ.ח.ע מס' 3710

חלקה (חלקות) מס' 18, 19, 20, 24 בגוש 30522

בעל הזכויות במגוש : סאמי חנה צולחה, ח.ז. 8052678
כחובת : הר הזיתים, ח.ד. 19143 טל: 271126

האדריכל המחנן : באסם עיסא חורי, ח.ז. 8006919
כחובת : ביה לחס, טל: 743674

ח צ ה י ר

אנו החתומים מטה, בעלי הזכויות בחלקות הנ"ל 18, 19, 20, 24 ואדריכל
הבניין באסם עיסא חורי, מצהירים בזאת מתנו כי הטבלה להלן משקפת במדויק
אח השטחים שבנספח 1 המצורף לתכנית מפורטת מס' 3710.

סך הכל

חדרי מלון	5,850 מ"ר
חדרי מכונות	247 מ"ר
מדרגות	255 מ"ר
חדרי עובדים	76 מ"ר
מחסנים	332 מ"ר
	6,760 מ"ר
מקלט	170 מ"ר
סה"כ	6,930 מ"ר

חדרי מלון

מה"כ	קיים	חוספה	סה"כ
חדרי מלון	1,357.4	1,627	2,984.4
קבלה	110	-	110
נטבח	116	90	206
אולמות ציבור	61.8	185	247.3
יחידה + בית קפה	757	560	1,317
מדרגות	65	45	112
כניסות	319	425	743
חדרי הלבנה	-	130	130
סה"כ	2,706.0	3,064	5,850

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יחקינו התחמית וכל המחקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מואים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל חיקרון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מחקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב-התחייבות להנחתו דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא חנוני מתנאי היחר להקמה בניין בכטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

23. חוקף חכניה הבינוני: חוקפה של החכניה היא 3 שנים בלבד מיום איסורה ולאחר מועד זה, כמידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יוחזרו זכויות הרונה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם איסורה של חכניה מט" 3710 ז.

חתימת בעלי הקרקע מגישי החכנית: *Samir Sawalha*

סמי חנא סוולאחה, הר הזיתים
ת.ד. 19143, טל' 271126, ת.ז.
8052679
BASSEM KHOURY
ARCHITECT, Reg. No. 240
P.O. Box 743674
BEIRUT, LEBANON
חתימת הטובנון:
באסם עיסא חורי, בית לחם
ת.ד. 350, ת.ז. 0006919, טל' 743674

משרד הפנים מחוז ירושלים
ת.ד. 19143, טל' 271126
22.3.88
3710
22.6.1987

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק ההכנון והכניה השכניה - 1965
הפקדה הכנית
הועדה המחוזית להכנון ולכניה
החליטה: *א.ב.א. (8.10.87)*
למפקיד חכנית זו שמכסרה *3710*
כמפקיד החכנית

ועדה ובקורת לתכנון חכניה
מכנס מס' *3710*
יורם משה שטיינברג
ת.ד. 19143, טל' 271126
מפקיד חכנית זו שמכסרה *3710*

[Handwritten signatures and notes]