

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 1641 ג'

שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 1641 א'

רשינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 1641 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 1641 ג' שינוי 1/95 לתכנית מס' 1641 א' ושינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 1641 ב'.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן : התכנית)

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:200 (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- 3930 מ"ר

5. מקום התכנית

ירושלים, גבעת חנניה (אבו טור), השטח הידוע כמלון "אריאל", רח' דרך
חברון מס' 8 גוש 30018 חלקה 5.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

- (א) שינוי ייעוד שטח מדרך לשטח למלונאות.
(ב) קביעת בינוי לתוספת ארבע קומות באגף המערבי של בית המלון הקיים
ולתוספת קומה אחת באגפו הצפוני, בהתאם לנספח בינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת מקלט תת קרקעי, בהתאם לנספח בינוי.
(ד) קביעת מס' הקומות המירבי לבית המלון ל-8 קומות.
(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הקומות כאמור ל-2110.71 מ"ר
מתוכם 1998.8 מ"ר שטחים המהווים שימושים ניקריים ו-111.91 מ"ר
שטחים המהווים חלקי שירות.
(ו) קביעת שטחי הבנייה המירביים לתוספת המקלט ל-336 מ"ר.
(ז) קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הקומות ולתוספת המקלט, כאמור.
(ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
(ט) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.
(י) קביעת שטח לחניה פרטית והוראות לכיצועה.
(יא) ביטול קטע מדרך מאושרת.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים,
(להלן: חכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות
ההוראות שבחכנית מס' 1641 א' ו-1641 ב' וההוראות שבחכנית מס' 1641
ג' זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצורפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי
ההוראות 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 ההוראות
המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור למלונאות

השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה הוא שטח למלונאות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 1641 א' ו-1641 ב' למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) בשטח קיים מלון אריאל.

(ב) תותר תוספת 4 קומות בדירוג באגף המערבי של בית המלון הקיים ותוספת של קומה אחת באגפו הצפוני לשם הרחבתו, הכל כמפורט בנספח מס' 1.

(ג) תותר תוספת מקלט תת קרקעי בחצר האחורית של בית המלון בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ד) קוי הבניין המירביים לתוספת הקומות כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו-נקודה בטוש אדום. קוי הבניין לתוספת המקלט יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ה) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שימושים עיקריים (מ"ר) חלקי שרות (מ"ר) סה"כ (מ"ר)			
תוספת	1680.4	94.23	1774.63
הקומות			
תוספת	318.4	17.68	336.08
המקלט			
סה"כ	1998.8	111.91	2110.71

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניה כאמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל.
- שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרי ט) התשנ"ב - 1992

(ו) מס' הקומות המירבי של בית המלון יהא 8 קומות, כמפורט בנספח מס' 1.

גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח כאמור. תותר סטייה של עד 0.5 מ' מהגובה כאמור לעת מתן היתר הבניה.

(ד) הכניה תהא באבן נסורה בהתאם לאבן הכניה הקיימת, כשילוב זכוכית. היזם יצפה על חשבונו כל הקטעים הקיימים בקומת הקרקע של הבנין שאינם מצופים אבן בהתאם לאבן הקיימת.

(ח) הכניה תהא בהיקף אחד בלבד. לא תותר בניית תוספת הכניה בשלבים.

(ט) השטח המסומן בתשריט-בקריים-אלכסוניים-שחורים-הוא-שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר כניה בשטח התכנית.

(י) תנאים למתן היתר כניה בשטח :

1. הגשת תכנון מפורט של מערך החניה המוצע בנספח מס' 1, לאישור האגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול העמדת מקומות החניה הן של האוטובוסים והן של כלי הרכב הפרטיים, כניסות ויציאות אליה וממנה, מפלסי פיתוח וכדומה.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הכניה לתוספת הקומות.

לא ינתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת אלא לאחר השלמת ביצוע החניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, להנחת דעת האגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

2. תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר שנאים בשטח הבנין כחלק בלתי נפרד מהיתר הכניה.

3. תיאום עם אגף התכנון בדבר הקמת חדר אשפה עבור דחסנית בגודל 3.5 X 4.6 מ"ר

4. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר תכנון וביצוע המקלט הנוסף, כאמור סעיף (ג) לעיל.

5. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים :
- תכנון והכשרת דרכי גישה ורחבות מילוט ככפוף לתקנות.
- תכנון וביצוע מערכות האנרגיה של הבנין.

- התקנת מערכת גילוי וכיבוי אש אוטומטי ומתיזי מים (ספרינקלר)
- תכנון דרכי מילוט אל חדרי המדרגות ואל היציאות.

- הכנת תכנית בטיחותית תוך תיאומה עם יוצעי מים, מיזוג אוויר גילוי אש וכדומה.

- הפרדת גושי הבנין באמצעות מהיחות אש ודלת אש תיקנית.

- תכנון הפרוזדורים, חדרי המדרגות, חדרי המדרגות החיצוניים.
- הפרדת חלל המדרגות מלובי המעליות האלמנטים עמידים אש.
- תכנון וביצוע מעבר היקפי בקומות א' עד ג' שיוכיל אל חדר מדרגות מוגן.
- החלפת דלתות ההפרדה בין חדרי המדרגות בכל הקומות הקיימות.
- 6. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בין היתר בנושאים הבאים :
 - הגשת נספח אקוסטי לגבי השפעת מערכות בית המלון (מזוג אוויר), חדרי מכונות, גנרטורים, פעילויות בית המלון) על רמות הרעש הצפויות לשימושי הקרקע הסמוכים ולגבי האמצעים שיש לנקוט להפחתתן מתחת למפלסי הרעש המותרים.
 - הגשת תכניות איוורור לרבות מסננים ופילטרים פעילים למטבחים, חדרי המכונות, חדרי אחזקה והסקה.
 - הגשת תכנון מערכות החום כך שתופעלנה באמצעות גז או חשמל.
 - הגשת נספח אקוסטי לגבי השפעת חניית האוטובוסים בחזית הקידמית של בית המלון על רמות הרעש הצפויות למגורים הסמוכים ולגבי האמצעים שיש לנקוט להפחתתן לרבות האפשרות של הגבהת קיר מיסוך המריד בין בית המלון למגורים.
 - הגשת תכנית שילוט לבית המלון.
- 7. תיאום עם אגף המים בדבר התחברות תוספות הבניה למערכת האינסטלציה.
- 8. תיאום עם אגף הביוב בדבר התחברות תוספות הבניה למערכת הביוב של הבניין הקיים ובדבר הזזת קווי ביוב קיימים בשטח המקלט המוצע, לתואי חליפין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגף הביוב.
- 9. ראה סעיף (ט) לעיל.
- 10. חנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח כל השטחים שבתחום המגרש, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.
- התכנון המפורט יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
 - פירוט גינון ושתילה, לרבות נטיעת עצים, פירוט ריצוף, פירוט מערכת ההשקיה, פירוט קירות התמך וכד', הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר. ביצוע פיתוח השטח בשטח נשוא הבקשה להיתר

יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ולא יינתן טופס 4 לבניין אלא לאחר השלמת פיתוח השטח, כאמור, לשביעות רצון המחלקה לשיפור פני העיר ובהתאם לתכנון פיתוח השטח המפורט, כאמור לעיל.

11. תנאי למתן היתר בניה יהיה טיפול בצנרת הגז ובמנועי מיזוג האויר להנחת דעתו של מהנדס העיר.

(יא) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"מ - 1990.

(יב) לא תותרנה פעילויות לאורחי חוץ כגון כנסים, שמחות וכו' בשטח המלון.

10. חניה פרטית

(א) השטח המסומן בתשריט בקויים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

(ג) החניה תהיה על-קרקעית ובהתאם למסומן בתשריט ובנספח מס' 1.

(ד) תכנון וביצוע החניה יהיו בכפוף לאמור בסעיף 9 (י) 1 לעיל.

11. מבנה וגדר להריסה

המבנה והגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח ועל חשבונם.

12. דרך לביטול:

הדרך המסומנת בתשריט בקויים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלויזיה ורדיו
בכל בנין או קבוצת בנינים אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת של שהיא.
15. קולטי שמש על הגג
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
16. היטל השכחה
א. הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשכחה 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 לרכות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המרקעין ובסמוך למרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרכות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב 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.

אין לנו התנגדות עסקית להעניק, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. התוכנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח וניתח עמו הסכם מתאים בגיבוי, ואין החתימה זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדול ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

0 1-06-1997

הודאה בקיום הסכם למכור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש/אחזנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שבו חתימתנו ניתנת או נרשם מנקודת מבט תכנונית.

עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

טל 254121

חתימת מגישי התכנית :

סוויטס אמריקה בע"מ
SUITES AMERICA LTD.

סוויטס אמריקה בע"מ

טל 253211 ת.ז. 187503-8

חתימת המתכנן :

א.פ.ב. אדריכלות בע"מ

א.פ.ב. אדריכלות בע"מ
אדריכל אחראי
מ. זיידמן

אדריכל אחראי : מיקי זיידמן

טל 6718238 ת.ז. 1330113

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1641
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1197 ביום 11/97
תאריך: 11/97 הועדה