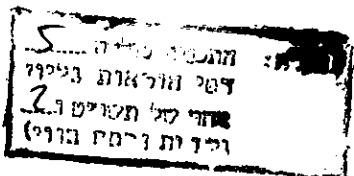


מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 1961 ב'שינוי מספר 1/86 לתכנית מס' 1961 א'(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 1961 ב', שינוי מס' 1/86, לתכנית מס' 1961 א'. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב. (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של חשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
והסכה שנהגה בין חברת מלון סטרנד ירושלים בע"מ ע"י מר פאיק בארקאת ת.ז. 08-0079015 לבין הנהלת י.מ.ק.א (להלן נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמוחה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 2000 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים ואדי ג'רוז, רח' אבן ג'ובייר מס' 4. גוש 30526, חלקה 10 וגוש 30527 חלקה א' וחלק מדרך אבן ג'ובייר הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט כפי כחול.
6. מטרת התכנית: א) הגדלת אחוזי הבניה מ 208% המאושרים ל 280% בגין תוספות הבניה שנבנו או בגין התאמת אחוזי הבניה הקיימים לשיטת החישוב המקובלת לבתי מלון
ב) קביעת בינוי בשטח לתוספת הבניה, בהואם לנספח בינוי.
ג) ביטול שטח חניה פרטית וקביעת הוראות בגין חניה בחלקה א' בגוש 30527.
ד) קביעת קווי בנין.
ה) הרחבת דרך למפרץ אוטובוסים.
ו) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בהכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית מס' 1010 א' וההוראות שבתכנית מס' 1961 ב' זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור במלל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחיה הנויים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באט אולם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת. כן עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. שטח למלונאות: (א) השטח הוצבוע בתשריט בצבע צהוב מותאם לקו צהוב הוא שטח למלונאות.
- (ב) אחוזי הבניה יהיו 260% במקום 208% הממוצעים מהם כ 21% בגין חוספות בניה שנבנו מעבר למותר והיתר בגין התאמת אחוזי הבניה הקיימים לשיטת החישוב המקובלת לגבי בוני מלון.
- (ג) סה"כ שטחי הבניה לרישוי הם 3503 י"ר, שמהם 440 מ"ר הם שטחי עזר ומדרגות.
- (ד) תוספת הבניה תהיה בהתאם לקרוי הבניה המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם לנספח מס' 1.
- (ה) המבנה המסומן באות א' יקורה בגג יטון במקום גג האסבסט הגלי הקיים.
- (ו) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא בניית המדרגה הגובלת עם חלקה 10 ע"י מגישי התכנית. על חשבונם על פי הנחיות אגף הדרכים ובפיקוחו.
- (ז) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא בניית מפרץ לאוטובוסים בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י אגף התכנית והאגף להסדרי תנועה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ח) ראה סעיף 10 ו- 12 להלן.
- (ט) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט החשי"מ 1980.
10. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה להוטפות שהוקמו בשטח.

(ב) שטחי החניה של י.מ.ק.א. בחלקה מס' 1 בגוש 30527 ישמשו גם כחניה עבור שני בתי המלון שבחלקה 10 בגוש 30526 בהתאם להסכם שנוהגים בין הצדדים (נספח מס' 2).

(ג) כל תוספת מקומות חניה שתדרש כתוצאה מבנייה נוספת של י.מ.ק.א. היא תתוסף על מקומות החניה הדרושים לבתי המלון נשוא תכנית זו.

11. דרכים: תואי הדרכים, רוחבן הרחבתן יהיה כמסומן בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך למפרץ אוטובוסים.

(ג) ראה סעיף 9 (ו) - (ז) לעיל.

12. בנין וגדר להריסה: הבנין והגדר המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י הבעלים על חלקה מס' 10 בגוש 30526 וזאת כתנאי לקבלת היתר בניה.

13. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י בעלי המקרקעין ועל הטבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי המקרקעין 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 עוחקים 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.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית חגבה היטל השבחה בהתאם להוראות לחוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

18.תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין 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 מרכזייה ותאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקוט מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"ב הנמצאים בשטח הנייל.

לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המיפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.


החיימת בעל הקרקע ומגיש התכנית :

חברת מלון סטרנד ירושלים בע"מ

ע"י מר פאיק בראקאט (ח.ז. 08-0079015)

רח' אבן ג'ובייר 4 - ואדי ג'וז ירושלים

טל. 280279 - 02

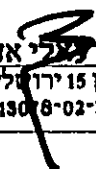

חתימה :

חתימת המתכנן :

אדריכל דן יזרעאלי

רח' דרך חברון 15 מיקוד: 93 546 ירושלים

טל: 713078 - 02 , 716156 - 02


חתימה :
דן יזרעאלי אדריכל
דרך חברון 15 ירושלים. 93546
טל. 02-713078-02-716156 Tel.


תאריך: 27 יולי 1989

כ ת ב ה ח ח י י ב ו ת

- הואיל ואני הח"מ פאייק ברקאח (ת.ז. 08007901) מואדי גויז בירושלים הנני הבעלים של הנכס הידוע כחלקה 10 בגוש 30526 (להלן-הנכס) וזולתי אין לאיש זכויות בנכס;
- והואיל וביום 14.11.79 ניתן היתר בניה להקמת שתי קומות נוספות לבית המלון הקיים על הנכס;
- והואיל והגשנו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן-הוועדה המקומית) בקשה להיתר בדבר העתקת מיקומם של מיכלי הדלק ובניה של מבנה מחאים לאחסנת מיכלי הדלק בשטח שאמור היה לשמש כשטח לחניה של כלי רכב;
- והואיל והוועדה המקומית והוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (להלן-הוועדה המחוזית) נאותו לאשר את הבקשה להיתר בכפוף למספר תנאים ובין היתר התנאי בדבר מתן התחייבותי כמפורט בכתב התחייבות זה;
- והואיל ואני מסכים לתנאי ועדות התכנון ונכון ליתן את התחייבותי כמפורט בכתב התחייבות זה;
- לפיכך אני מסכים, מצהיר ומתחייב בזה כלפי הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית ועיריית ירושלים (להלן-העירייה) כדלקמן:
1. המבוא דלעיל הוא חלק בלתי נפרד מההתחייבות גופה.
 2. מקומות החניה שבוטלו בשטח הנכס כתוצאה מביצוע המבנה של אחסנת מיכלי הדלק, נשוא תבקשת להיתר, יהיו בשטח המגרש של י.מ.ק.א. (Y.M.C.A) הסמוך לנכס.
 3. בשטח המגרש של י.מ.ק.א. יוכשר מקום מתאים לחניה של כלי רכב כנדורט עבור מספר מקומות החניה החסרים בנכס וכלי רכב, כאמור, יהיו רשאים לחנות בשטח מגרש זה.
 4. י.מ.ק.א. מסכימים לכך שהמגרש אשר בנעלותם והסמוך לנכס ישמש לחניה של הנכס ללא כל הפרעה.
 5. בכל מקרה שלא ניתן היה לחנות במגרש הנ"ל של י.מ.ק.א. בין אם י.מ.ק.א. או כל אדם אחר יטרבו לאפשר חניה של כלי רכב עבור הנכס או לצורך כניסה או שימוש בנכס וכדי ובין מכל סיבה אחרת שהיא, אנו נשלם לעירייה תיד לפי דרישתה את כל הסכומים בגין בניה של מקומות חניה החסרים בנכס על פי התקן של העירייה בהתאם לתעריפי העירייה והסכומים שייקבעו על ידי העירייה, כאמור, נאמנים עלי.

בכל מקרה שי.מ.ק.א. יבקשו לבנות בטעם המגרש של י.מ.ק.א. תבצע
 י.מ.ק.א. בניה של חניון הכולל מקומות חניה נוספים עבור הנכס,
 וזאת מעבר למספר מקומות החניה הדרושים לצורך הבניה של י.מ.ק.א.
 ואנו נשלם לי.מ.ק.א. את כל הסכומים הדרושים לביצוע מקומות החניה
 הנוספים, כאמור, וזכויות השימוש במקומות חניה אלו.

ולראיה באנו על החתום היום



פאייק ברקאח

אנו הח"מ, י.מ.ק.א., מסכימים לכל האמור לעיל
 ככל שהצברים מתייחסים לי.מ.ק.א.

י.מ.ק.א.

איטור חתימת:

אני הח"מ
 עו"ד מאשר בזה כי י.מ.ק.א. חתמו היום
 על כתב התחייבות זה וכי החותמים דלעיל בטם י.מ.ק.א. מוסימים להחזום
 בשמה וכי חתימתם דלעיל מחייבת את
 י.מ.ק.א. לכל האמור במסמך זה.

תאריך:

עו"ד

איטור חלומות:

אני הח"מ, יוסף קוקיה עו"ד מאשר בזה כי מר פאייק ברקאח המוכר
 לי אישית חתם היום בפני על כתב התחייבות זה.

מס' 1801
 1965
 194.88
 עו"ד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים
 חכנית מס' 1961
 החליטה בישיבתה מיום 31.5.87
 להמליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה
 לפי התנאים הכלולים בדו"ח
 מנכ"ל העיר

מס' 1801
 1965
 18280
 יו"ר הועדה המקומית