



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3180

שנוי לתכנית מתאר מס' עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה)

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3180, שנוי לתכנית מתאר מס' עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה) (להלן: התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חשרים הערוך בק.כ. 1:250 (להלן: החשרים). וגליון אחד של נספח בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בחשרים הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 5713 מ"ר בקירוב
5. מרחב התכנית: (א) ירושלים, סכ"ב באב אל-זהרה, רח' סולסן סולימאן פינת רח' סלח אל דין גוש 30055 חלקה 18, 19, 20, 21, 22, 23, 36.
- (ב) שטח בין קוארדינטות אורך 132,225 — 132,325 ובין קוארדינטות רוחב 172,175 — 172,035.
6. מטרת התכנית: (א) הכל עפ"י הגבולות המסומנים בחשרים בקו כחול תוספת קומה ל-2 בניינים של בית מלון, הגדלת שטחי בניה וקביעת בנוי לתוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי.
- (ב) אחד חלקות.
- (ג) קביעת הוראות לפיתוח השטח.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן ההוראות שבתכנית מס' עמ/9 וההוראות שבתכנית מס' 3180 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שנכתב, והן בחשרים ובנספח הבינוי (להוציא פרטי ספח הרקע שעליה נערך החשרים באם אינם מצויינים במקרא שבתשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. ה ק ל ה :

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית סמכה את אפשרויות סתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או, הקטנת פרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא כהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

10. אזור מסחרי :

השטח הצבוע בתשרים בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

- (א) הותר תוספת קומה על הבנין הקיים לשימוש חדרי מלון ולחדר אוכל למלון בהתאם לנספח מס' 1.
- (ב) קווי הבנין לתוספות יהיו כמסומן ע"ג התשרים בקו נקודה בטוש אדום וקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) חזית הבנין תעובד בצורה כזו שכמות האבן תהיה גדולה יותר.

(ד) סגיס התכנית ובעלי הקרקע מאשרים כחתימתם על תכנית זו כי לא יבקשו בעתיד כל תוספת וזכויות הבניה לפי תכנית זו סמצים את כל הזכויות.

(ה) בעלי הקרקע ומגישי התכנית מאשרים ע"י חתימתם על גבי תכנית זו שישפרו את חזית הבנין לרחוב ע"י שיפוץ, ניקוי, הסרת צנרת עילית וכיו"ב לפי דרישות הועדה המקומית.

(ו) שטחי בניה לתוספת יהיו כדלקמן:

מ"ר	1684.65	לתוספת לקומה ב'
מ"ר	<u>246.15</u>	" " " ג'
ס"ה	1930.80	
	=====	

(ז) תנאי לקבלת היתר בניה הוא סציאת פתרון להעברת הצינורות החיצוניים בחזית הבנין בחוף הבנין.

(ח) מודגש בזאת שתנאי לקבלת היתרי בניה (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 17.7.84) הוא פיצולו לשני שלבים, כאשר בשלב הראשון תכנה קשת אחת לדוגמא שתובא לאשור הועדה המחוזית ורק לאחר אשורה ינתן ההיתר להמסך הבניה על פיה.

- (ט) יש להבטיח כי במהלך הבניה לא תהיה חזית הבנין והשטח מסביב מפגע חזותי.
- (י) לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, 1980 - התש"ס.

11. שטח עתיקות: חנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא האום עם אנף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
12. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים לתוספת שתוקם בשטח.
13. דרכים: חווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
14. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
15. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללכת 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 או בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבתשריט.

16. תחנת טרנספורמציה: לצ תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליה בשטח מתכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון. החדר יסומן כבקשה להיתר הבניה.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכנין תוכן אנטנה מרכזית בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג: (א) כנגות שוחים הצבה קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

19. היטל השכחה: (א) הוועדה המקומית חובה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה כמקצועין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשכחה הסניע אותה שעה בשל אותם מקצועין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או הא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים כגבולות התכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקצועין על חשבונם בלבד.

20. תשתית:

בעלי הזכויות במקצועין יעתיקו או יחקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקצועין לתקן על חשבונם בלבד כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותה שעה ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקצועין אלא לאחר שבוצע כל האסור בסעיף זה.

21, תוקף תכנית הבנרי: חוקה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר סועד זה כמידה ולא כבוצה כל בניה כשסח יוחזרו זכויות הבניה כהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3180 זו.



חתימת בעלי הקרקע, וטובישי המכונה...
מלון פילגרימס פלאס
רח' סוליסן י-א' פל. 924901

אדוואד ע. מ. טרוס

חתימת המתכנן

אדר' ע. טרוס,
רח' הטייסים 16, ירושלים
פל. 634090 מיקוד 92509

29.11.1984

תאריך

ה הפנים מחוז ירושלים
כנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשור תכנית

הוצאת התחזית לתכנון ולבניה
11/6/85
לאשר תכנית זו שמכסרה 3180
כנין

משרד הפנים מחוז ירושלים
תוקף התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

המקדמת תכנית

הוצאת התחזית לתכנון ולבניה
17.7.84
3180

3180
16.10.83

יחיד בנודה