

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י י ר ו ש ל י ם

תכנית מס' 2937

סינוי מס' 1/80 לתכנית מס' 1375

(סינוי לתכנית המתאר המקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 2937 סינוי מס' 1/80 לתכנית מס' 1375 (סינוי לתכנית מתאר מקומית) (להלן: התכנית), כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), תשריט, ערוך בק.מ. 1.250 : 1 (להלן: התשריט), וכך נספח בינוי ומיתוח בק.מ. 100 : 1 (להלן: נספח מס' 1).
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול: התכנית יהווה את גבולות התכנית.
4. מקום התכנית: ירושלים מתחם סנט ג'ון דרך חברון מס' 15-17, גוש 30020, חלקות [107, 109, 148, 149] (מגרש 2,1 שבתכנית מס' 1375)
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
5. שטח התכנית: 23143 מ"ר בקירוב.
6. מטרת התכנית: (א) ביטול חלוקה מאושרת וחלוקת השטח מחדש.
 (ב) ביטול קטע סדרן צבורית מאושרת.
 (ג) קביעת הוראות לשיפוץ ושיחזור המבנים הקיימים, וקביעת בינוי בהתאם לנספח הבינוי.
 (ד) קביעת שטח רצפוח כולל של 11,053 מ"ר לבנייה, הכוללים את כל שטחי העזר למלון.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו תחולנה הוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן, וזאת נוסף להוראות שבתכנית מס' 2937 זו.
8. שטח פתוח פרטי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי, ותחולנה על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטח פתוח פרטי, וזאת נוסף להוראות תכנית 2937.

(א) הכינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח מס' 1, ואולם בהמלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית ניתן יהיה לאשר שינויים בלחי מהותיים ופרטים ארכיטקטוניים כפחרון הכינוי, ובלבד שלא חהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות ושטח הרצפות לבנייה.

(ב) סה"כ שטח האקויות הכולל: לבנייה של המלון הוא כ-11,053 מ"ר כולל כל שטחי העזר למלון כמפורט בנספח מס' 1 וכמפורט

בטבלה שלהלן:
ט ב ל ת ש ש ח י ב נ י י ה

אגף ט' בית הרופא מ"ר סה"כ מ"ר	אגף ז' קיים (לפי חכנית מאושרת) מ"ר	אגפים ד', ה' קיים לשימוץ מ"ר	אגפים א', ב', ג' ו, ח' מוצע מ"ר	
795.28	26.40	48.75	193.83	526.30
272.90	-	-	-	272.90
68.04	-	-	68.04	-
495.56	-	-	49.56	-
423.69	75.00	133.71	-	214.98
9,083.16	357.86	1,196.53	2,023.15	5,505.62
361.32	-	-	-	361.32
11,053.95	459.26	1,378.99	2,334.58	6,881.12

(ג) הועדה המקומית חקבע בהיתר הבנייה כל שטח והשימוש לו הוא מיועד,

וכן, עובר למחן היתר הבנייה יירשם ההיתר כהערת אזהרה.

(ד) השילוט החיצוני של מבנה המלון על כל אגפיו יקבל את אישור ועדה

השילוט של העירייה לפני התקנתו.

(ה) מותנה כי שלבי הפקדת התכנית ואישורה יהיו מקבילים לשלבי הפקדתה

ואישורה של חכנית מס' 2943.

1. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 31.3.81, ניתן להתחיל

בשיפוץ המבנים הקיימים המסומנים בנספח מס' 1 באותיות ד, ה'

ז' ו-ט' לפני אישורה של חכנית זו.

2. מודגש שחנאי למחן היתר בנייה למבנים המסומנים באותיות א',

ב', ג', ו', ו-ח' הוא התחלת ביצוע בעין של החניון שע"פ

חכנית מס' 2943.

(ו) פרטי - בנין: (חלונות, ריצוף גבוה, מעקות, פרטי בנייה באבן וכו')

במסגרת הבקשה להיתר בנייה יתואמו פרטי הבנין של החכנית עם מחלקת

התכנון של העירייה, ולשביעות רצונה. במסגרת האום זה יצורפו לחכנית

ההיתר פרטי בנין כ.מ. 1:20.

- בשלב הדיון. בהיתר הבנייה תפתר בעית ריצוף הגבות, פרטי המעקוח (כך שהמעקוח ישמשו גם כספסל ישיכה) ועיצוב פתחי החלונות. עיצוב הפתחים המופיעים בחזיתות של נספח הבינוי כפופים לעיבוד פרטים בק.מ. 1:20 כאמור לעיל.
- לגבי בנייה באבן נקבעות ההנחיות הבאות : -
1. השימוש באבן יהיה על פי השימוש של בניית אבן, בה מהווה האבן, עפ"י מגבלותיה, את מעטפת הבניין תוך שימוש בפרטים בהם האבן נראית בנושאת.
 2. האבן בקירות החיצוניים תהיה אבן קשה בנימור תלטיש.
 3. האבנים בפינות תהיינה במידה של 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה, ולפחות 30 ס"מ בצלע הארוכה.
 4. החשף (גילוף) של החלונות יהיה מאבן מלאה בעומק 15 ס"מ לפחות.
 5. מימד אבן זחיפוי (קופינג) יהיה בעובי 10 ס"מ לפחות.
 6. בכל בהקשור לעיצוב הפתחים יידרש המתכנן לעמוד בכל תנאי העיצוב המפורטים בהחאם לנדרש בסעיפים אחד עד חמש.
- (ז) השטח שמעל הגבות של האגפים ב', ו', חובסה זיקת הנאה לציבור ע"י התחייבות שתנוסח לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.
- (ח) הגבות יסופלו ויתוחזקו ע"י מגיש התכנית.
- (ט) על הגבות של האגפים ב', ו' ייקבעו ארגזי פרחים וצמחיה ברוחב של מטר אחד מקצה הבניין, ובגובה מעקה מקובל בכל הצדדים, פרט לצד דרך חברון.
9. מוזיאון זוטא: (א) בניית האגפים החדשים של המלון מותנית בשיפוץ קודם של שני החדרים המיועדים "למוזיאון זוטא" ושיפוץ הרכבל כולל הקרונוט.
- (ב) מוזיאון זוטא והרכבל יתוחזקו ע"י מגישי התכנית כשתנאים בדבר גיהול המוזיאון זוטא ותנאי הבטחת הכניסה לכל, ייקבעו ע"י העיריה לפי הסכם נפרד.
10. בית הרופא: "בית הרופא" הוא חלק בלתי נפרד מהמלון, ולא ניתן למכירה כיחידה נפרדת. בנושא זה תנחן התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.
- (א) החניה למלון תהיה בהחאם לתכנית 2943 ותהא משותפת למלון ולסינימסק, ויכלול מספר מקומות לפי התקן המקובל בעיריית ירושלים עבור בתי מלון (לפי מספר החדרים).
11. חניה:

- (ב) ביצוע החניון ייעשה במקביל לבניית המלון, וזה יובטח בעת מתן היתר הבנייה (כאמור בסעיף 8(ה) לעיל).
- (ג) הנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה למלון הוא אישור תכנית החנייה ולאחר שהסדר התנייה בחניון יוכסח לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה.
12. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בחשריט.
- (א) השטחים הצנועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.
- (ב) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים או בטוש אדום, מיועדים לביסול, ויעודן יהיה כמסומן בחשריט.
13. ביצוע התכנית: מיד עם מתן תוקף לתכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגיסי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי אחרזה ע"י ועל חשבון מגיסי התכנית.
14. חלוקה חדשה: התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימה יו"ר הועדה המחוזית, ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין, אגב ביקורת המסמכים הדרושים על ידם לשם רישום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלח שטחים בחשריט.
15. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין ולא הנתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנחנה ערבות לחלום בהתאם להוראות החוק.
16. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקמה חדר מיוחד בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאיסור רשויות התכנון, והוא יסופן על גבי היתר הבנייה.
17. אנטנה טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
18. קולטי שמש על הגג: כנגזח שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש הותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

19. חחילת הבנייה: חחילת הבניה תחול לא יותר משנה מיום איסור החכנית, ואם לא, מתבטלת החכנית מאליה.

20. ביצוע החכנית: הבנייה תבוצע תוך שלוש שנים כיום אישורה של חכנית מס' 2937 זו.

חחיתמה המחכנת:

שלמה עמית, אדריכל ת.ז. 4327858
ב"ש, רח' מבצע חורב 42 מיקוד 84450
טלפון 057-73073 057-36733
יוסף קוקיה, עו"ד ונוטריון
ת.ז. 482802

STOCKS & BUILDINGS (ISRAEL) LTD. חחיתמה מגיטי החכנית:

ירושלים, רח' הלל 23 מיקוד 94581

חחיתמה בעלי הקרקע:

טלפון 229755-02
משרד הפנים מחוז ירושלים
הגנת השכיה - 1965

אגרת חכנית

הועדה המחוזית להכנת ולבניה
הרליכה בשיבתה מיום 30/11/69
להפקיד חכנית זו שמספרה 2937
ממנכ"ל הכנת יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק ההכנות והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת חכנית

הועדה המחוזית להכנת ולבניה
הרליכה בשיבתה מיום 30/11/69
להפקיד חכנית זו שמספרה 2937
ממנכ"ל הכנת יו"ר הועדה

הועדה המקומית להכנת ולבניה
ירושלים

ועדת חכנות עיר מס' 2937
למטה ביישובה מיום 12.10.80
החלטת הוועדה להפקדה
החכנית הנכונה בתוח
יושב ראש