

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0502062

מלון הרכס

ירושלים

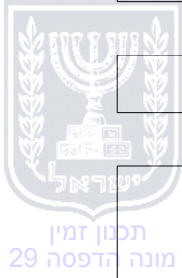
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת על רכס ארמון הנציב, מאחורי טיילת האס, עם נוף פתוח לכיוון העיר העתיקה. תכנית זו היא חלק מתכנית רחבה הממוקמת על רכס ארמון הנציב ויחד עם רכסי הר הזיתים, הצופים, הגבעה הצרפתית ומרכז העיר מהווים תחימה לאגן הראייה של העיר העתיקה. כמו כן, התכנית מהווה את הדופן הדרומית של רחוב דניאל ינובסקי בקטע שלפני הכניסה לשכונת תלפיות מזרח.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 4711.

מטרת התכנית היא הקמת מלון משולב עם מגורים ומסחר בן 7 קומות המבנה מחולק לאגפים שונים: מסחר שמלווה את טיילת דניאל ינובסקי מצפון ואת רחוב לואיג'י לוזאטי מדרום ומעליו קומות מגורים וחדרי מלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מלון הרכס

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0502062

מספר התכנית

2.725 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221808 קואורדינאטה X

629061 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת ארמון הנציב בירושלים בין רחוב דניאל ינובסקי לרחוב לואיג'י לוזאטי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ארמון הנציב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30152	מוסדר	חלק	39	51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



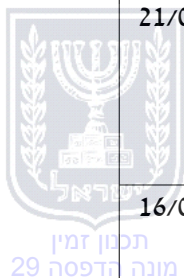
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/03/1986	1648	3317	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2823/א ממשיכות לחול.	החלפה	2823 / א
16/11/1984	332	3123	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3413 ממשיכות לחול.	החלפה	3413
31/08/2011	6262	6288	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4711 ממשיכות לחול.	שינוי	4711
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	החלפה	62
31/03/1977	1100	2308	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עמ' / 9. הוראות תכנית עמ' / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עמ' / 9



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהושע גוטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהושע גוטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חלק ב' מחייב בעניין גובה + מס' הקומות	30/08/2018	יהושע גוטמן	30/08/2018		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	חלק א' מחייב בעניין גובה + מס' הקומות	03/10/2018	יהושע גוטמן	02/10/2018		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח פיתוח	22/08/2018	גיל קרביצקי	22/08/2018	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא		20/06/2018	דן פוכס	19/06/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		31/07/2018	יהושע גוטמן	31/07/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			רכבת במושבה	ירושלים	האומן	15	054-9006098		mflorntin@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רכבת במושבה	ירושלים	האומן	15	054-9006098		mflorntin@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רכבת במושבה בע"מ	ירושלים	האומן	15	054-9006098		mflorntin@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהושע גוטמן	89321	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	אחוות בית	3	03-5660770		office@ygaa.net
יועץ תנועה	יועץ	דן פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dan@dgsh.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363	פוטוקאד בע"מ	ירושלים	הרטום	14	02-5400430		Photocad@kr aus-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ	גיל קרביצקי	109080	דדי גולן - אדרילות נוף	רעננה	אחוזה	198			nof@dedig.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
תכסית	שטח הבניין בתכנית גגות לא כולל בליטות, מרפסות ומצללות.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מלון משולב עם מגורים ומסחר על-ידי הוספת שימוש מגורים, הגדלת זכויות הבנייה למלונאות, הגדלת זכויות הבנייה למסחר ושינוי בקווי הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש מגורים למלונאות בהיקף של 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה למלונאות במגרש.
2. הגדלת הזכויות למסחר.
3. מתן הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות כגון: ביוב, ניקוז, חשמל וכו'.
5. קביעת תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה.
6. קביעת הוראות הפקעה.
7. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
8. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מלונאות (אכסון מלונאי)	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	501
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	501
קו בנין עילי	דרך מאושרת	101
קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	501
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	501

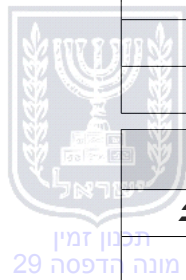
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.80	158.11	דרך מאושרת
94.20	2,566.53	מלונאות
100	2,724.64	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.80	158.11	דרך מאושרת
94.20	2,566.53	מלונאות (אכסון מלונאי)
100	2,724.65	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימושי מלונאות. 2. שימושי מגורים. 3. שימושי מסחר. 3.א. שימושי מסחר, מסחר קמעונאי שכונתי, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, משרדים מכל הסוגים, שירותים לציבור ושימושים אחרים למסחר. 4. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע סגול המצוי בקומת הכניסה של הבניין (מפלס ה-0.00, 0.50 ו-3.40 מפלס הטיילת) והיקפו כ-230 מ"ר יותר שימוש לצרכי ציבור עבור שימוש לחברה, תרבות ופנאי / או תיירות. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.10 להלן.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 8 מטר (רצפה-רצפה). 2. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב עם גמישות של עד 50 ס"מ ובלבד שישמר רציפות עם מדרכה סמוכה. 3. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב חזית זו יוגשו במסגרת הגשת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבינוי. 4. תתאפשר הקמת מחסנים בתת קרקע בלבד. 5. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין ירשמו כשטחים משותפים. 6. חובה לתכנן חדר מכונות לשימוש הבריכה, חדר המכונות צריך להבנות על פי התקנות ומיקומו נדרש לעמוד במרחק מינימאלי של 6 מ' מגישה של רכב חירום. 7. מפלס 0.00 הוא 788.10 מעל פני הים.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. מספר קומות המרתף ושטחם הבנוי יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף 5. 2. תותר הקמת מרתפי חניה בגבולות המגרש בתנאי שיתקיימו פתרונות ניקוז וחלחול בכפוף להוראות בסעיף 6.3 - 'ניהול מי נגר'.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה לדיירים, אורחי המלון ומשתמשי המסחר תהיה בתת הקרקע בלבד. 2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה. 3. תובטח הפרדה סבירה בין החניות לטובת שימושי המגורים, התיירות והמסחר. 4. תותר חנייה מתחת לשטח המסומן בזיקת הנאה. 5. תותר הצמדת חניות ליחידות הדיור.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות המבנים יהיו גגות שטוחים עבור מתקנים ומערכות טכניות. 2. לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדר מכונות, מפוחים וכדומה יוסתרו ע"י מסתורים בנויים המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה. 3. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין ויבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.</p>

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>תותר הפנייתם של המסתורים לחזית הצידיית או האחורית.</p> <p>4. פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.</p> <p>5. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות המבנים אלא אם מאחורי מסתורים ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות בקומת עמודים אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>6. יש להציג פתרונות אוורור בהתאם לשימושים בכל בקשה להיתר הבניה.</p> <p>7. גובה הבינוי לא יחרוג מ-813.36 מ' מעל פני הים מלבד חריגה של 2 מטר מגובה זה לצורך גישה באמצעות מעלית למפלס העליון של מבנה המלון בלבד ובשטח כולל אשר לא יעלה על 50 מ"ר.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>2. קווי הבניין בתשריט-</p> <p>קו בניין תחתי - קו הבניין של קומות המרתף.</p> <p>קו בניין לרקע אדום - קו הבניין של קומת קרקע.</p> <p>קו בניין - קו הבניין מעל קומת הקרקע ועד קומת הגג.</p> <p>קו בניין עילי - קו בניין למרפסות בצפון ודרום המגרש.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה יהיה במפלס הרחוב, רציף וללא מגבלה כלשהיא להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח שטח זה יפותח על פי העקרונות שבנספח הפיתוח.</p>
ז	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. בחזית המסחרית תיבנה קולונדה עד לקו המגרש (קו 0) הפונה לרח' דניאל ינובסקי.</p> <p>2. כל חריגה של תחום קומת הקרקע אל תחום זיקת הנאה מלבד עמודי הקולונדה שימוקמו בקו המגרש הקדמי תחשב לסטיה ניכרת. שטח זיקת הנאה יפותח ברצף עם המדרכה הסמוכה ויהווה המשך ישיר שלה.</p> <p>3. גובה הקולונדה לא יונמד ממפלס 4.30. כל חריגה מהוראה זו תחשב לסטיה ניכרת.</p> <p>4. כמסומן בתשריט מפלס הרחוב בחזית לרח' ינובסקי המסומן כחזית מסחרית עם זיקת הנאה לציבור יהיה פתוח לציבור. המסחר במפלס זה יהיה פתוח כלפי הרחוב לכל אורכו וככל הניתן גם לכיוון בתי המלון. מפלס זה יהיה רציף והמסחר יהיה בעדיפות כלפי הרחוב לטובת הציבור.</p> <p>5. יותרו שימושים מסחריים בקומת המרתף העליונה, קומת הקרקע ובקומה שמעליה בלבד.</p> <p>6. לא יותרו דוכנים בשטח זיקת הנאה.</p> <p>7. החנויות תהיינה עם זיקה לתיירות כגון מזכרות, תכשיטים, ביגוד עילי וכיוצ"ב. לא יורשה מסחר קמעוני של מזון למעט בתי קפה, מסעדות וכיוצ"ב. הכל באישור מהנדס העיר לעת מתן היתר בנייה ורישוי עסקים.</p> <p>8. לא יותרו דוכנים.</p> <p>9. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט ה' תש"ס. 1980.</p>



4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי הוא 813.36 מעל פני הים. מלבד חריגה של 2 מטר מגובה זה לצורך גישה באמצעות מעלית למפלס העליון של מבנה המלון בלבד ובשטח כולל אשר לא יעלה על 50 מ"ר כמוגדר בסעיף 4.1.1 ד ס"ק 7.</p> <p>הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' קומות המירבי בתכנית זו כמצויין בנספח בינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט לרבות קו בניין עילי למרפסות הם מחייבים ולא תותר כל חריגה מהם. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. בחזית המסחרית תבנה קולונדה עד לקו המגרש (קו 0) הפונה לרחוב דניאל ינובסקי. תחום קומת הקרקע לא יחרוג אל תחום זיקת ההנאה מלבד עמודי הקולונדה שימוקמו בקו המגרש הקדמי. שטח זיקת ההנאה יפותח ברצף עם המדרכות הסמוכות. גובה חלל הקולונדה לא יונמך מ-4.30 מ' מעל ה-0.00 כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>הוראות אלו מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. מפלס הכניסה הקובעת לבניין כמצויין בסעיף 4.1.2 א ס"ק 7 ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. ניווד שטחים ממלונאות למגורים ו/או ניווד שטחים ממסחר למגורים יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>7. לא יותר שימוש של מרכולים במסחר במפלס 3.40-.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית, דרכי גישה לחניה ותשתיות עירוניות.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
							230				230	2566	501	מבנים ומוסדות ציבור	מלונאות (אכסון מלונאי)
288						24	4400	1700		550	2150	2566	501	מגורים	מלונאות (אכסון מלונאי)
1140						(2) 190	15630	5400	800	1230	(1) 8200	2566	501	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
							2690	490	2200			2566	501	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
	(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 4	7	(3) 25.26	22950	7590	3000	1780	10580	501	סך הכל <	מלונאות (אכסון מלונאי)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין על-פי תשריט.

ב. לא תותר העברת שטחים מתת הקרקע למעל לכניסה הקובעת (מתחת ל-0.00 למעל ה-0.00).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטחים העיקריים יחולקו בין 190 חדרי מלון בגודל ממוצע של 26 מ"ר שטח עיקרי ובין השימושים הנדרשים למלון מסוג 'B' או 'C' כמפורט ב- 'הוראות המנהל הכללי של משרד התיירות'..

(2) חדרי מלון.

(3) גובה הבניה המירבי הוא 813.36 מ' מעל פני הים מלבד חריגה של 2 מטר מגובה זה לצורך גישה באמצעות מעלית למפלס העליון של מבנה המלון בלבד ובשטח כולל אשר לא יעלה על 50 מ"ר כמוגדר

בסעיף 1.4.1 ד ס"ק 7..

(4) מתוכם קומה למסחר.

(5) על פי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

1. פסולת:
 - 1.א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
 - 1.ב. המתקנים לאיסוף פסולת ביתית יוצבו בתחומי המגרש ולא בשטחים הציבוריים.
 - 1.ג. ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
 - 1.ד. פינוי פסולת הבניין ייעשה בהתאם להוראות תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) תשנ"א 1990.
 - 1.ה. בשלב היתרי הבנייה; תתוכנן מערכת הפינוי והטיפול באשפה בהתאם לדרישות הפרדת פסולת במקור ובהתאם להצגת פרוט מאזן פסולת המשוער.
 - 1.ו. תיאסר בניית כל מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע, יתוכננו חדרי אצירה המתאימים להפרדת זרמים ולפי מדיניות העירייה התקפה לאותה עת.
 2. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:
 - 2.א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הצגת מסמך הערכה ראשונית של כמויות עודפי החפירה ואופן פינויים, כולל בחינת ההשלכות ושלביות הבניה על ניקוז או מי תהום. המסמך יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לאור ממצאי סקר הקרקע וממנו יגזרו הוראות להיתר הבניה.
 - 2.ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכים לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית של פתרונות אלו לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
 - 2.ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
 3. שפכים:
 - 3.א. תכנית הטיפול בשפכים המתוכננת במבנה תוגש ליחידה הסביבתית האזורית ואישורה יהווה תנאי להגשת בקשה לקבלת היתר בניה במקום.
 4. הנחיות סביבתיות:
 - 4.א. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק, המלון ובמרחב הציבורי.
 - 4.ב. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.
 - 4.ג. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צידי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים או פתרון אקוסטי אחר שיוצע.

6.2

ניהול מי נגר

- ניקוז מי נגר:
1. בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או השצ"פים, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוודאיות הסמוכים.
 2. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי לדיון ברשות רישוי הוא הצגת הבקשה למהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו

תנאים למתן היתרי בניה

לתכנון המבנה ופיתוח השטח בתחום המגרש, תוך עמידה בתנאים הבאים:

1. א. יש ליצור חיבור הולכי רגל בין מדרכת ינובסקי ללובי המלון מאמצע החזית.

1. ב. מספר חדרי המלון הפונים לנוף הצפוני לא יפחת ממספר החדרים כפי שישנם בנספח הבינוי.

1. ג. כניסת רכבים תתאפשר מרחוב העסקן בלבד, ולא תתאפשר כניסה או יציאה מהמעבר בין מגרשים 2 ו-3.

2. תיאום חזיתות וכן תיאום צורת הבינוי ואופי הבינוי בכפוף להוראות המחייבות המפורטות במסמכי התכנית יבוצעו לעת מתן היתר בנייה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדירור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות- באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט תקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב- תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על החשבון מגישי התכנית.

5. תנאי למתן היתר בנייה למלון יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.

6. תנאי למתן היתר בנייה בשטח יהיה הסדרת שלביות הביצוע למלונות, דרכים, שצפ"ים ושפ"פים, מבנים לשימור, מסחר וזיקת הנאה ע"י מגיש ויזם התכנית בתיאום עם מהדס העיר או מי מתאמו.

7. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הסדרת האחזקה של המלונות על השטחים הפתוחים, על שטחי חנייה, על הבניינים לשימור ועל שטחי המסחר, ועירוב של חברת אחזקה במקרה הצורך.

8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגינות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם, פיצוי נופי ושתילה חליפית, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים יא-ג.

9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים יא-ג.

10. תנאי לאישור התכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת ביצוע העבודות, העתקת העצים לפי מפרט מקצועי, נטיעת העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים יא-ג.

11. תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע תיאום וקבלת אישור אגף תברואה,.

12. תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע תיאום וקבלת אישור אדריכל העיר.

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.3</p>
<p>13. תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע תיאום וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה. 14. תנאי להיתר תכנון והצגה של חצר משק לפריקה וטעינה. 15. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשימושים במסחר. 16. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת נספח אקוסטי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, רעש הצפוי למגורים מהכביש, רעש ממערכות האנרגיה של המלון והמסחר, רעש צפוי מחניית אוטובוסים של המלון וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 17. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.4</p>
<p>-- המשך 6.3 תנאים למתן היתרי בניה -- 18. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. 19. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם מהנדס העיר לעניין השימוש עבור שטחי ההפרשה הבנויה לצרכי ציבור. 20. תנאי למתן היתר בניה הינו תכנון שטחי ההפרשה הבנויה לצרכי ציבור בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.5</p>
<p>1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבנייה ואושרה על-ידי הוועדה המחוזית או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס. 2. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.7</p>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.9 הנחיות מיוחדות	
<p>1. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר יעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	
6.10 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע - בהנף אחד	
2	היתר בניה	אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לפיתוח רחוב ינובסקי בחזית המלון תוך ביטול דרך השירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יעשה תוך 4 שנים מיום אישורה. במידה ולא יוצא היתר לבניה תוך זמן זה התכנית תפקע. היתר חפירה לא יחשב היתר בניה לעניין סעיף זה. תותר הערכת מועד זה על ידי הוועדה המחוזית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29