

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/01/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

09/06/2021

תכנית מס' 101-0876003

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

רמב"ן 8 - טחנת הרוח



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת עוסקת במבנה טחנת הרוח ההיסטורית ברח' רמב"ן בירושלים. בשנות התשעים של המאה שעברה שופצה הטחנה ונוספו לה אגפים חדשים תוך הפיכתה למרכז מסחרי. למרכז אושרה בתכנית תוספת קומה ועתה מבוקש להרחיב את היעודים שבו על מנת לאפשר הקמת מלון עירוני תוך שימור קפדני על המבנה המקורי והתוספות לו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      רמב"ן 8 - טחנת הרוח

מספר התכנית      101-0876003

1.2 שטח התכנית      1.016 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מחוזית

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
	קואורדינאטה X	220618
	קואורדינאטה Y	631386

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	רמב"ן	ירושלים

שכונה רחביה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30038	לא מוסדר	חלק	217	

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 9



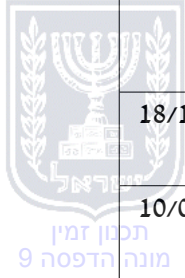
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/1980	777	2679	תכנית זו מחליפה את תכנית 2541 בתחומה	החלפה	2541
10/07/2003	3415	5205	תכנית זו מחליפה את תכנית 2541/א בתחומה	החלפה	א /2541
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
10/08/2015	7877	7090	תכנית זו מחליפה את תכנית 9988 בתחומה	החלפה	9988



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמציה אהרנסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמציה אהרנסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - בינוי. הנספח מחייב רק לנושאי שימור המבנה ההיסטורי, גובה, מס' הקומות, גבהים, נפחים ונסיגות של התוספות המוצעות וצורת הגג שלהן ומפלסי הפיתוח לרחבת הכניסה.	18: 29 12/04/2021	אמציה אהרנסון	08/04/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2 : סקר עצים - חוברת הסקר	12: 34 13/09/2020	אדיר אלווס	08/09/2020	13	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 2 : סקר עצים - סימון העצים בתכנית	13: 09 13/09/2020	אדיר אלווס	08/09/2020	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תיק תיעוד - אפריל 2021 - חלק א (עמ' 1-70)	16: 53 12/04/2021	משה שפירא	11/04/2021	140	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד - אפריל 2021 - חלק ב (עמ' 71-100)	17: 15 12/04/2021	משה שפירא	11/04/2021	140	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד - אפריל 2021 - חלק ג' (עמ' 101-140)	17: 18 12/04/2021	משה שפירא	11/04/2021	140	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא		15: 36 30/06/2020	קובי זייד	26/02/2020		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			טחנת הרוח רחביה בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל (1)	1	02-5607607		mzagdanski@statebuild.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק טכנולוגי מלחה, בנין 1, כניסה 3.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמציה אהרנסון	29632	אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	ירושלים	בית"ר	2	02-6734494		office@aaronson-arc.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית (1)	102	03-9032190	03-9032190	office@adironof.co.il
	מודד	קובי זייד	596	zaid geomap	חיפה	דרך העצמאות	9	04-8577444		zaid@geomap.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תיעוד ושימור מבנים	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarc@gmail.com

(1) כתובת : ת"ד 309.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

שינוי יעוד השטח ממסחר מיוחד למסחר ותיירות והרחבת מבנה טחנת הרוח ההיסטורית והסבתה למלון עירוני משולב במסחר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד ממסחר מיוחד למסחר ותיירות
- ב. קביעת בינוי מנחה, לתוספת בינוי לבניין הקיים
- ג. קביעת תוספת זכויות בניה
- ד. קביעת גובה בינוי ומספר קומות
- ה. קביעת הוראות שימור בנוגע לשימור מבנה הטחנה המקורי
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה
- ז. קביעת תנאים למתן היתר אכלוס
- ח. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע
- ט. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית
- י. קביעת מס' חדרי מלון
- י"א קביעת קווי בניין
- י"ב קביעת תכנית בינוי
- י"ג קביעת הוראות לבינוי ולעיצוב אדריכלי
- י"ד קביעת הוראות לפיתח השטח
- ט"ו קביעת הוראות לזיקת הנאה
- ט"ז קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים
- י"ז קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

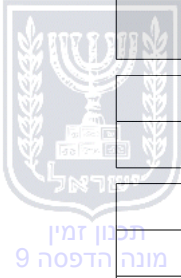
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מסחר ותיירות	1	בלוק מבנה לשימור	מסחר ותיירות	1
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותיירות	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותיירות	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותיירות	1
		קו בנין עילי	מסחר ותיירות	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ותיירות	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מסחר מיוחד	1,014	100	
סה"כ	1,014	100	

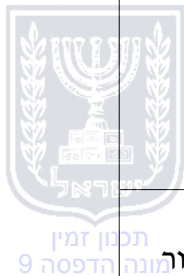
  

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מסחר ותיירות	1,015.55	100	
סה"כ	1,015.55	100	



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מלון או מתקן אכסון מלונאי, הכולל שרותי מלונאות ותיירות כגון: מסעדות ובתי קפה, בר, מכוני ספורט וכיו"ב.</p> <p>ב. מסחר</p> <p>ג. שטחי שירות נלווים כגון: מחסנים, מטבח, שירותים, חללים טכניים</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מספר הקומות המירבי בחלקו הצפוני של המתחם יהא 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחתיה. במגדל הטחנה ישמר מספר הקומות המקורי הקיים.</p> <p>2. תותר תוספת בניה בקומת המרתף ע"י סגירת החצר הדרומית הקיימת ובינויה לשימוש תיירות/מסחר. מפלס החצר ההיקפית יונמך על מנת לאפשר יציאות פרטיות לחדרי המלון.</p> <p>3. יותר שימוש מסחרי, מלונאי ושילוב ביניהם בכל חלקי המבנה.</p> <p>4. ככל שיהיו שימושים מסחריים במבנה, הם ימוקמו בעדיפות ראשונה בקומת הקרקע עם זיקה לרחוב או לכיכר הפונה אל הרחוב.</p> <p>5. הבינוי יעשה במתכונת ועקרונות הבינוי שבנספח הבינוי ובתחום קווי הבנין שבנספח ובתשריט.</p> <p>6. ככל שתדרש תוספת של מרחבים מוגנים בנוסף למקלט הקיים במבנה, ימוקמו המרחבים המוגנים בצורה מוצנעת.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>גגות</b></p> <p>1. על גג התוספת הצפונית יותר לשלב מתקנים הנדסיים כגון מתקני אוורור, נידוף ומיזוג אוויר, מעלית, משאבות חום, קולטי-שמש, מאגרי-מים, גנרטור וכיוצ"ב. תכנון המתקנים יובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת הבקשה להיתר לשם בחינה עיצובית ואסתטית של קומת הגג.</p> <p>2. לקומת גג זו יותר לבנות מעקה בנוי בגובה תקני מעל לפני הגג הסופיים. לצורך הסתרה של מתקנים גדולים תותר בניית מסתור פנימי עשוי משרבייה או לובר רפפות ממתכת סביב להמתקנים הטכניים מותאם בגודלו ובגובהו למתקנים הטכניים הנדרשים להסתרה. פרטי המסתור יובאו לאישורו של מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת הבקשה להיתר לשם בחינה עיצובית ואסתטית.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>1. שטחי המלונאות והשטחים המסחריים שבתכנית יהיו פטורים ממתן פתרונות חניה.</p> <p>2. פריקה וטעינה תתבצע במפרץ הייעודי הקיים בתחילת רח' רמב"ן.</p> <p>3. בגין תוספות מקומות החניה הנדרשים עבור שטחי מסחר ו/או מלונאות נוספים מעבר לקיים ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת ההיתר ובקיוזו המקומות הנדרשים ע"פ אותו תקן למבנה הקיים, ישולם לקרן חניה, ככל שיוקם חניון ציבורי בקרבה הנדרשת למבנה כתנאי לקבלת היתר.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>שימור</b></p> <p>1. מבנה הטחנה ההיסטורי הינו מבנה לשימור. ביתר חלקי המבנה יותרו שינויים.</p> <p>2. יש לשמר את כל חזיתות המבנה המקורי. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי המקורי, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, נגרות,</p>



4.1	מסחר ותיירות
	<p>מדרגות, ריצוף ופרטי בניין יחודיים. יש להסיר תשתיות שאינן פעילות מחזיתות המבנה, ולהסדיר תשתיות פעילות.</p> <p>3. לא יורשה דיקוק של קירות היסטוריים</p> <p>4. יש לשמר את פרטי הפנים המקוריים שנותרו במגדל הטחנה, כגון רצפות ותקרות עץ, ומדרגות העץ.</p> <p>5. יותרו העמקות והרחבת החצרות השקועות בחזית הצפונית, המזרחית והמערבית כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>6. יותרו שינויים בפתחים בחזיתות החדשות שאינן לשימור.</p> <p>7. יותרו הריסות הגדרות המזרחית והצפונית.</p> <p>8. תותר החלפת תקרת הקומה השניה באגף הצפוני של הבנין.</p> <p>9. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>10. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות, יש להגן על המבנה ההיסטורי ולתת פתרונות לייצוב המבנה, כך שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.</p> <p>11. יש לבצע בדיקה לצורך בחיזוק המבנה ההיסטורי בפני רעידות אדמה. הבדיקה תבוצע ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה, יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p> <p>12. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין שבו תעשה תוספת הבנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה שנוספו ללא היתר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ו/או שחזור יתקבלו על סמך תיק התיעוד שהוכן למבנה.</p> <p>13. שימור המבנה יתוכנן ע"י אדריכל רשוי ועל סמך תיק תיעוד מלא. תוכניות השימור יוגשו לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.</p> <p>2. במסגרת הבקשה להיתר יטופלו הגגות שבסמיכות למבנה ההיסטורי כחזית חמישית.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט ובנספח הבינוי :</p> <p>1. קו בניין המתאר את המבנה הקיים כיום</p> <p>2. קו בניין תת-קרקעי שהינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע</p> <p>3. קו בניין עילי עבור תוספת הקומה החדשה המוצעת</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>שטח הרחבה בקומת הקרקע המסומנת כשטח בזיקת הנאה למעבר רגלי תישאר פתוחה לציבור בכל שעות היום ולא תגודר :</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על-ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. פיתוח השטח יתואם כתנאי למתן היתר בניה על-ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>

מסחר ותיירות	4.1
ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה.	
<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980</p>	ח



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידני	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	
(2)	(2)	(2)	3	10.28 (1)	1760	110	440	60	1150	1016	1	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחים מוגנים ושטחי חניה ומחסנים.
- גובה המבנה נמדד מהכניסה הקובעת ועד תקרת הקומה העליונה של התוספת. מעליה יותרו מעקה תקני בנוי והתקנה של מתקנים טכניים.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה אבסולוטי = 808.28 מ' מעל פני הים. מעל גובה זה יותר מעקה בנוי בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת אישור לכך מרשות העתיקות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>1. מניעת מפגעי רעש בשלב ההקמה :                  א. שעות העבודה תהיינה על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.                  ב. ציוד הבניה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979.                  ג. במהלך העבודות ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.                  ד. סביב אתרי ההתארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה. הקבלן ינקוט באמצעים למניעת מפגעים מאתרי העבודה וההתארגנות על פי דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבנין המופיעים בתשריט הינם מחייבים וכל בניה מעבר להם תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.                  2. הגובה המירבי כמופיע בטבלה שבסעיף 5 ובנספח הבינוי הינו מחייב. חריגה מגובה זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התש"ב 2002.                  3. מס. הקומות המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב, וחריגה מגובה זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התש"ב 2002.                  4. מפלס הפיתוח של רחבת הכניסה אשר בה זיקת ההנאה תהא במפלס הרחוב (קומת הקרקע). הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התש"ב 2002.                  5. נפחי הבנייה כפי שמופיעים בנספח הבינוי יהיו מחייבים וכל שינוי מהותי שלהם יחשב סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התש"ב 2002.                  6. המרת שטחי מלונאות לשימושים אחרים תהווה סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התש"ב 2002.                  7. הוראות השימור המפורטות בסעיף 4.1 ד' הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח וכחלק מאישורו ומפרטיו, תאושר תכנית בינוי ופיתוח על כל שטח התכנית, שתהא בקנה מידה של יפחת מ-100:1, ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול, בין היתר, מפלסי פיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, הכל כפי שנדרש ע"י מהנדס בעיר ו/או מי מטעמו.                  2. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לגבי דרכי ביצוע של ע לעבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך</p>	<p><b>6.4</b></p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכ להמתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת לאישור אדריכל העיר המתייחסת לפיתוח שטח זיקת הנאה ולשמירה על רציפות בינה ובין חלקה 218.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום התכנון והבניה עם הרשות הארצית לכבאות והצלה וקבלת אישורה לבנייה המבוקשת, תוך מתן מענה, בין היתר, לאמצעים הנדרשים לאבטחת בטיחות וכיבוי אש, לתכנון דרכי הגישה הנדרשות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לתכנון מערכות תשתיות הגז בהתאם לתקנון וכדומה. הכל כפי שידרש ע"י הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום מקום מפרץ הפריקה והטעינה עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור מורשה נגישות לשם הבטחת הנגישות בשטח התכנית בהתאם לחוקים ולתקנות, ובכלל זה אישור לצורת החיבור של המגרש אל המרחב הציבורי.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף תברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי אשפה: מתקני אשפה ושיטת פנויה, כולל מתקני המיחזור, בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור בכתב מחברת חשמל לישראל (חח"י) בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת מסמך מפורט לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מעל המקורות במתחם אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. וכן תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין צמצום מטרדי בנייה אחרים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או ע"י מי מטעמו.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה לשימוש מלונאי יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.5
<p>1. תנאי למתן היתר איכלוס הינו השלמת הבינוי והפיתוח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור בהתאם לתנאי ההיתר ובתיאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים</p>	
חיזוק מבנים, תמא / 38	6.6
<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413</p>	
היטל השבחה	6.7
<p>1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>	



<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומה תבוצע בהנף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9