

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

08/02/2022

תכנית מס' 101-0779546

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

כתר דוד - מלונאות ומגורים (מתחם ימק"א)

תכנון זמין

מונה הדפסה 35

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 35



תכנון זמין

מונה הדפסה 35

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במתחם ימקא מעל חניון קיים שהוקם במסגרת חלקו הצפוני של פרויקט כתר דוד. מטרת התכנית הינה להקים פרויקט מלונאות ומגורים על ידי מימוש זכויות הבניה שנותרו במתחם ותוספת זכויות למלונאות ולמגורים לפי רוח תיקון 107 לחוק התכנון והבניה. התכנית מציעה מימוש זכויות באופן מיטבי על מנת להקים מלון איכותי במתחם ימקא- כתר דוד. מגיש התכנית הינו יזם פרויקט כתר דוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית כתר דוד - מלונאות ומגורים (מתחם ימק"א)

ומספר התכנית

101-0779546

מספר התכנית

3.312 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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

220991 קואורדינאטה X

631361 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין הרחובות דוד המלך, וושינגטון ולינקולן.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ניקופוריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30028	לא מוסדר	חלק		135-136, 139

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 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/195 9			0	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62.	החלפה	מתאר/ 62
28/03/199 6		2477	4394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4715 ממשיכות לחול.	שינוי	4715
30/04/200 3		2096	5175	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ 4715 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ 4715 / ב
30/07/200 6		4480	5561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ 4715 / ג ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ 4715 / ג
18/11/200 8		363	5866		ללא שינוי	ד /4715
11/06/200 9		4288	5962	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ 4715 / ה ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ 4715 / ה
21/01/201 0		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה פייגין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 38 27/08/2020	יורם אלישיב	27/08/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה המבנה, מס' הקומות, שימושים ציבוריים- מסחריים במפלס הקרקע, נסיגה של 2 מ' כלפי החזית הדרום מערבית בבינוי בקומה עליונה, הנמכת מבנה האוורור הקיים.	14: 38 20/01/2022	יהודה פייגין	20/01/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	14: 30 20/01/2022	אייל קראוס	20/01/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה

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			רסקו ניהול ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606838	alizash@rassco.co.il
	פרטי			ישרס חברה להשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606955	ilan@rassco.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ישרס חברה להשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606955	ilan@rassco.co.il
פרטי			רסקו ניהול ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606838	alizash@rassco.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ראובן בכר	9838	אגודה בינ"ל לבחורים נוצרים צעירים מצפון אמריקה	תל אביב- יפו	דרך בגין	146	03-6944111		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד ראובן בכר מיופה כח מטעם האגודה הבינ"ל לבחורים נוצרים צעירים מצפון אמריקה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהודה פייגין		פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		feigin@feigin arch.co.il
	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	862	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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**

מטרת התכנית הינה לשלב את הייעודים- שטח למלונאות ומבני ציבור ו- אזור מגורים ד' ליעוד משולב של מגורים ותיירות, והקמת מבנה בן 8 קומות ביעוד מגורים ותיירות משולב.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 35

1. שינוי יעוד ממלונאות ומבני ציבור ומגורים ד' ליעוד מגורים ותיירות משולב.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת עקרונות בינוי.
5. קביעת בינוי בגובה 8 קומות.
6. קביעת מס' יח"ד.
7. קביעת מס' חדרי מלון.
8. קביעת קווי בנין.
9. קביעת תכסית בינוי.
10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
13. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
14. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
15. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
16. קביעת שלביות פיתוח.
17. קביעת הוראות שימור.
18. קביעת הוראות להפקעה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מגורים ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,481.57	44.73
מלונאות ומבני ציבור	1,830.44	55.27
סה"כ	3,312.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	163.12	4.93
מגורים ותיירות	3,148.89	95.07
סה"כ	3,312.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים ותיירות.</p> <p>א. אכסון מלונאי/ תיירות:</p> <p>1. יותרו שימושי מלונאות ובכלל זה יחידות אירוח, שרותי מלון וכן כל שימוש נלווה אחר ונוסף אשר נועד לשרת את באי בית המלון, לרבות: אולמות לכינוסים, אולמות לאירועים ולשמחות, מועדון בריאות כושר וספורט, בריכת שחייה, ספא, מקוואות, מסעדות, מטבחים, בית כנסת, חניה, והכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות על עדכניהם מעת לעת כפי שיהיו תקפים לעת מתן היתר הבניה להקמת בית המלון.</p> <p>2. שימושים מיוחדים אחרים בתיאום עם משרד התיירות.</p> <p>ב. מגורים:</p> <p>1. יותרו שימושי מגורים ושימושים נלווים למגורים לרבות מבואות, לובאים, מועדון דיירים, חדרי פעילות, מועדון בריאות, מתקני ספורט, בריכת שחייה, ספא, משרדי הנהלת הבית, מחסנים, חניה, שירותי כביסה, אחזקה, מגרשי משחקים, מצללות, בריכות נוי, וכיו"ב וכל שימוש משותף אחר.</p> <p>ג. לכל השימושים יותרו שטחי שירות נלווים לרבות: מבואות, לובאים, מחסנים, שירותים ומתקנים טכניים, חדרי מכונות, חניה, חדרי אשפה, חדרי טרנספורמציה וכל שטחי השירות המועילים למלונאות/ תיירות, למגורים וכן כל שטחי שירות הנדרשים על פי החוק ותקנות שהותקנו מכוחו בכל קומות המבנה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, ייתכנו שינויים בבינוי ובמיקום השימושים המלונאים השונים במפלסים השונים לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. נספח בינוי מחייב לעניין גובה המבנה, מסי הקומות, שימושים ציבוריים- מסחריים במפלס הקרקע, נסיגה של 2 מ' כלפי החזית הדרום מערבית בבינוי בקומה עליונה, והנמכת מבנה האוורור הקיים.</p> <p>ג. ניתן לספק שירותים מלונאיים לדירות המגורים.</p> <p>ד. ניתן יהיה להגדיל את מספר חדרי המלון באישור הועדה המקומית במסגרת היתרי הבניה.</p> <p>ה. יש להציע פתרונות לניקוז מי נגר של החצר הפנימית בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. מתחת למפלס הכניסה יותרו בנוסף שימושים לשרות המלון, כגון חניה, מועדון בריאות, בריכות וכו'.</p> <p>ז. קומת הקרקע תשמש לחללים הציבוריים של המלון, לשימושים מסחריים נלווים הפתוחים לציבור ולמבואות המגורים.</p> <p>ח. 50% לפחות מהיקף חזית המסחר בקומת הקרקע תהווה חזית פעילה, שקופה.</p> <p>ט. יישמר מקטע מהחומה ההיסטורית של מגרש הכדורגל, תוך ציון תולדות מגרש הכדורגל בתיאום עם אדריכל העיר ומחלקת שימור תוך שילוב המקטע במרחב הציבורי.</p> <p>י. ייעוד שטח בגודל של כ- 100 מ"ר בקומת הקרקע, כמסומן בנספח הבינוי המנחה, עבור שימושי</p>

4.1	מגורים ותיירות
	<p>חברה תרבות ופנאי. תובטח נגישות מלאה אל השטח הציבורי מהרחוב. מיקומו הסופי של השטח ייקבע לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>מרפסות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי מרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 3. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 4. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת. <p>גגות</p> <p>לא תותר הבלטה של מערכות טכניות מעבר לגובה מעקה הגג התיקני. הצבת אלמנטי הסתרה מעבר לגובה המעקה הבנוי בתיאום עם מהנדס העיר. גובה פיר חדרי מדרגות והממ"מים לא יעלו מעל גובה המעקה הבנוי.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <ol style="list-style-type: none"> א. הגדר המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. ב. תנאי לאכלוס יהא הריסת הגדר המסומנת להריסה.
ג	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> א. קוי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט. ב. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ד	<p>גמישות לתכנית</p> <p>יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגבהים המצוינים בנספח הבינוי.</p>
ה	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטח המסומן בנספח הבינוי כשטח ציבורי יהיה בגודל של כ- 100 מ"ר בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תנאי למתן היתר בניה למלון אישור משרד התיירות בדבר התאמת התכנון של המבנה המלונאי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת. ב. עיצוב החזיתות ותוכנית פיתוח השטח ייקבעו לעת מתן היתר בניה בתיאום מהנדס העיר.
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	ייעוד בהתאמה לתכנית מס' 4715/ד 'אזור מגורים ד'.



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
הוראות	4.2.2
זיקת הנאה תינתן זכות מעבר להולכי רגל במפלס פני הקרקע כמסומן בתשריט.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										עיקרי						שרות
1920	(3)	(3)	(3)	(3)	8	28.65	(2) 160		(1) 7000	(1) 1340	1700	6300	3140	1	תיירות	מגורים ותיירות
1150					8	28.65	30				1000	3300	3140	1	מגורים	מגורים ותיירות

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:

- ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- שטחי מעברי המילוט יחושבו במסגרת שטחי השרות.
- ניתן להמיר שטחי מגורים למלונאות.
- תותר תכנית בינוי תת קרקעית בשיעור של 100%.
- יותר שינוי של עד 0.5 מ' למעלה או למטה מגבהי הבינוי המצוינים בנספח הבינוי המנחה וממפלס ה-0.00~+788.
- שטחי השירות המפורטים בטבלת הזכויות ישמשו למטרות שירות לפי תקנות חישוב שטחים.
- בנוסף לשטחים האמורים בטבלה תותר הקמת פרגולות במרפסות יחידות המגורים, במרפסות חדרי המלון, בשטחי הציבור של המלון ובגגות האגפים השונים של המלון.
- ניתן להוסיף קומות ושטחי חניה ככל הנדרש כדי לעמוד בתקן חניה.
- בסמכות הועדה המקומית להגדיל את מספר יחידות המלונאות.
- סטייה מהאמור בטבלה לגבי גובה המבנה, מספר הקומות וקווי הבניין תהווה סטייה נכרת.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי החניה יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה נכרת.
- המרת שטחי מלונאות לשימושים אחרים תהווה סטייה נכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת הינם בנויים בפועל, ומשרתים את כלל השימושים העיליים-מלונאות ומגורים.
- (2) כמות החדרים הינה משוערת וניתן להגדילה או להפחיתה בהתאם לרמת המלון ובהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>חומרי בניה :</p> <p>1. הקירות החיצוניים של כל הבנינים ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותת, במתכונת בניית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. לא יותר שימוש באבן אחרת כולל במסתורי כביסה.</p> <p>3. כל סוגי הסיתות, במסגרות החלונות יותר סיתות תלטיש עדין מוטאבה או סומסום אפשרויות לשילוב אבן מלוטשת ואלמנטים GRC.</p> <p>4. הכיחול יהיה בגודל בין 1 ס"מ ל 2- ס"מ שטוח ובגון האבן. לא יותר שימוש בכיחול מסמר.</p> <p>5. לא יותר קירוי מעבר לקו הבניין.</p> <p>גדרות :</p> <p>גדרות ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותת בעיבוד תלטיש, חאמי או סובזה, שמני הצדדים עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן בהתאם להנחיות התכנון שייקבעו לעת היתר הבניה.</p> <p>שימוש בחומרים שאינם אבן :</p> <p>1. שימוש בחומרים אחרים בשילוב האבן כגון מתכת, עץ זכוכיות וכיו"ב מותנה באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. יותר שימוש בציפוי מתכת לא מבריקה על גג הבנינים תותר פתיחת פתחים והצבת כיפות תאורה באופן שישתלב בגגות הבנינים.</p> <p>מתקנים :</p> <p>לא תותר הפניית אמצעים טכניים לרחוב.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מתקן האכסון המלונאי יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות, התקפים באותה העת.</p> <p>ב. תכנית הבינוי, לרבות ההפרדה בין השימושים השונים תתואם מראש עם אדריכלית משרד התיירות.</p> <p>ג. לא יותרו סגירת חורף, גידור היקפי או הצבת מתקנים ותשתיות בחזית הדרומית של התכנית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי ונספח התנועה.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. עפ"י תקן החניה הארצי, רשות הרישוי רשאית לקבוע את מקום החניה לאוטובוסים ברחוב או בחניה ייחודית לכך.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תברואה</p> <p>יתוכנן דחסן וחדר מיחזור, לאישור מחלקת תברואה לעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>א. עבור המטבח יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות</p>	<p>6.5</p>

	<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>הסביבה בעיריית ירושלים. ב. החנייה התפעולית המוצעת בתת הקרקע תחויב בהיתר. ג. מערכות האווירור, המיזוג, האלקטרו-מכאניות וכדומה יהיו בתת הקרקע, או בכל פתרון אחר שיקבל את אישור המחלקה לאיכות הסביבה. ד. מיקום פתח פיר/ארובת האווירור של חלל הבריכה יהיה מעל גג המבנה הגבוה. ה. מיקום פתחי פליטת האווירור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ו. לא תותר הקמה של שנאי במנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק אחר בבניין בתיאום עם חברת חשמל ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>		
	<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
	<p>הבניה תבוצע לפי תקן 5281 לבניה ירוקה.</p>	
	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.7</p>
	<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.8</p>
	<p>פטור מהתקנת מערכת סולארית על הגג.</p>	
	<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.9</p>
	<p>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי עפ"י תשריט מצב מוצע. שינוי במיקום זיקות הנאה במפלס הכניסה להולכי רגל.</p>	
	<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.10</p>
	<p>1. שימושים ציבוריים-מסחריים ימוקמו במפלס קומת הקרקע, שינוי ממיקום זה יהווה סטיה נכרת. 2. סגירת חורף, הוצאת שולחנות וכסאות מחוץ לתחום התכנית בחזית הדרומית, יהוו סטיה נכרת. 3. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 4. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים וכל שינוי יהווה סטיה נכרת. 5. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.11</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת הנמכה נוספת של מבנה אוורור החניונים או ביטולו המלא, ע"י מהנדס העיר. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון חדר לחומרים מסוכנים יהיה על פי התקנות ובמרחק מינמאלי של 6 מ' מגישה לרכב חירום. ג. תנאי למתן היתר בניה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו, יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281 בניה ירוקה. ה. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומת הקרקע של הבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.</p> <p>ז. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.</p> <p>ח. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה 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 מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ט. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>י. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.</p> <p>יא. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>יב. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>יג. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת זכות מעבר לחצר המשק המשותפת בדרך של רישום זיקת הנאה או בכל דרך רישום אחרת להנחת דעת הועדה המקומית. כמסומן בנספח הבינוי המנחה.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.12
<p>תנאי לאכלוס יהיה הריסת החומה ופיתוח רציף של המדרכה בהשתלבות עם המפלסים בהיקף המבנה לרבות החיבור בקומת הקרקע בחלק הדרום-מזרחי למבנה הקשתות בימקא.</p>	
תנאי להקמה	6.13
<p>תנאי לתחילת עבודות יהיה הנמכת מבנה אוורור החניונים לגובה 1.2 מ' מפני המדרכה העתידי, בהתאם לנספח הבינוי המנחה.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
	6.15
<p>1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה למקרקעין קודם תשלום היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק.</p>	

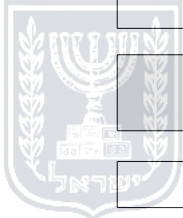
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35