

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 4711**

**שם תוכנית: מלונות ברכס ארמון הנציב**

**מחוז: ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**  
**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>משרד הפנים מחוז ירושלים                  יו"ר המחלקה לתכנון מס' 4711                  יו"ר המחלקה לתכנון לאשר יו"ר                  יו"ר מח' 4711</p> <p><b>פנינה גלית</b></p>	

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. התכנית ממוקמת על רכס ארמון הנציב, מאחורי טיילת האס, עם נוף פתוח לכיוון העיר העתיקה. רכס זה יחד עם רכסי הר הזיתים, הצופים, הגבעה הצרפתית, ומרכז העיר תוחמים יחד את אגן הראייה של העיר העתיקה. מעבר לשיא הרכס, לכיוון דרום ומזרח נפתח אגן הראייה של מדבר יהודה כולל מבט על ההרודיון. התכנית גם מהווה את הדופן הדרומית של רחוב דניאל ינובסקי בקטע שלפני הכניסה לשכונת תלפיות מזרח.
2. במגרש קיימים שני בניינים היסטוריים קטנים. התכנית מייעדת אותם לשימור.
3. התכנית מתווה 6 תאי שטח המיועדים למלונאות. 4 תאי השטח שעל רחוב דניאל ינובסקי 1 – 2 תאי השטח מדרום אליהם.
4. התכנית כוללת גם התייחסות למבני השימור (מוסדות עצמאיים או צירוף לבתי מלון) ולשטחים פתוחים.

רקע תכנוני לתכנית:

1. החלק הצפוני של התכנית נמצא בתחום תכנית ע"מ 9 אך מוגדר כשטח שהתכנית לא מתייחסת אליו. החלק הדרומי של המגרש מוגדר ברובו כשטח פרטי פתוח בתכנית המתאר 62. כבישים בתכנית הותוו ע"י תכנית 2823א' ומבנה ציבורי ע"פ תכנית 3413.
2. התכנית מגיעה לדיון בועדה המחוזית ע"פ החלטה של הועדה הארצית.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. ראו בגוף התכנית

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגיש התכנית הוא משרד התיירות.
2. הקרקע בבעלות מנהל מקרקעי ישראל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מלונות ברכס ארמון הנציב	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
4711	מספר התוכנית			
כ- 73 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
7	מספר מהדורה בשלב			
14.3.2011	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק			
ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות			
לא רלוונטי	סוג איחוד וחלוקה			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.				
לא				

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	121900
		קואורדינטה Y	629000

1.5.2 תיאור מקום  
 מרומי רכס ארמון הנציב. מאחורי טיילת האס, לאורך רח' דניאל ינובסקי

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	בין תלפיות לתלפיות מזרח
		רחוב	דניאל ינובסקי, העסקן
		מספר בית	טרם נקבע

יטרסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30152	מוסדר	חלק מהגוש	16, 9, 7	21, 23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר (62)	י.פ. 687	י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959
2823 א'	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2823 א'	י.פ. 3317	31.3.1986
3413	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3413	י.פ. 3123	16.11.1984
תכנית 5166 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052 (עמ' 1593)	21.1.2010
תכנית עמ-9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית עמ-9. הוראות תכנית עמ-9 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 2308	14.3.1977

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	15.3.2010	--	20			מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	15.3.2010	1	--		1:1250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	15.3.2010	1	--		1:500	מחייב חלקית *	תכנית בניין ופיתוח (נספח מסי' 1)
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	15.3.2010	1	---		1:500	מחייב חלקית *	הזית לכיוון העיר (נספח מסי' 2) העתקה
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	15.3.2010	1	----		1:500	לא מחייב	נספח בניין קומת קרקע (נספח מסי' 3)
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	15.3.2010	1	----		1:500	לא מחייב	נספח בניין קומה טיפוסית (נספח מסי' 4)
	ועדה מחוזית	רון פרומקין	1.3.2011	1	-----		1:500	מחייב ביחס לשמור, העתקה ועקירת עצים	תכנית של עצים לשמור/עקירה/העתקה (נספח מסי' 5)
	ועדה מחוזית	רון פרומקין	1.3.2011	-----	17			מחייב ביחס לשמור, העתקה ועקירה עצים.	סקר עצים לשמור/עקירה/העתקה (נספח מסי' 5א)
	ועדה מחוזית	רעי"מ – אברי מונטה	15.12.2010	1	-----		1:500	לא מחייב	נספח תנועה ותנייה (נספח מסי' 6)
	ועדה מחוזית	מימד – ראובן אלסטר	15.12.10	1	-----		1:1250	מחייב	נספח חלוקה (נספח מסי' 7)
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	8.3.2011	1	-----		1:500	לא מחייב	נספח חתכים (נספח מסי' 8)

\* מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות, גובה מירבי בלבד. לגבי שאר הנושאים הנספח מנחה בלבד.  
**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.**

15/03/2011

תוכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 20 מתוך 20

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואל
				025318870	רח' יפו 202 י-ם		מנהל מקרקעי ישראל				עמליה אברמוביץ

יזם פועל										
דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואל
yarone@tourism.gov.il	026644445	050-6214008	026644444	קריית הממשלה, גבעת רם, י-ם		משרד התירות		058393448		ד"ר ירון ארנו

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואל
			025318870	רח' יפו 202 י-ם		מנהל מקרקעי ישראל		עמליה אברמוביץ	בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואל
zbarc@012.net.il	072-2505819	052-2608672	5635819	רח' הפלמ"ח 552 תל אביב	לא רלוונטי	39943	013301130	מיקי (משה) זידמן	אדריכל ומתכנן עירוני
office@rameng.net	02-6529945	052-3475200	026529944	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לא רלוונטי	20616	30536312	אביר מונטה	מהנדס תנועה
meimad@meimad-sur.co.il		050-5331854	02783692	תחום 32, ירושלים	לא רלוונטי	502	002408938	מימד - אלסטר ראובן	מודד מוסמך
Ron.frankin@gmail.com	025332024		025332028	ת"ד 2444 מבשרת ציון 90805	לא רלוונטי	לא רלוונטי	053619862	רון פרומקין	ד"ר לאמקולוגיה

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

הגדרת מונח	מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מתחם מלונאי ברכס ארמון הנציב.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
  - שינוי משטח פתוח פרטי משטח למוסד ומדרך מאושרת לשטח למלונאות, לתיירות, לשטח ציבורי פתוח, לשטח פרטי פתוח ולדרך מוצעת.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  - 1. קביעת בינוי לבניית 4-6 בתי מלון.
  - 2. קביעת בינוי לבניית חניון אוטובוסים מקורה.
  - 3. קביעת בינוי לשימוש מסחרי.
- ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 129,250 מ"ר ( בהם 85,550 מ"ר שטחים עיקריים + 43,700 שרות)
- ה. קביעת הוראות לשטחים פתוחים.
- ו. קביעת הוראות לשימור מבנים קיימים
- ז. קביעת הוראות לשימור ועקירה של עצים הקיימים בשטח ונטיעה של עצים חדשים.
- ח. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות להריסה
- י. קביעת הוראות לזיקת הנאה
- יא. קביעת הוראות לביטול דרך

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – כ- 73 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3950	3,950+	-----	מ"ר	מסחר
		1330	+ 1,330	-----	חדרים	תיירות /
		81,600	+81,600	-----	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח במופס		זיקת תנאה למעבר רגלי		תאי שטח	
הר"סה	חזית מסחרית	מבנה לשימור	הר"סה	יעוד	מלונאות
				1,2,3,4,5,6	
				8	שטח פרטי פתוח
				12, 11, 10, 9	שטח ציבורי פתוח
				16, 15, 14, 13	דרך מאושרת
				20, 19, 18, 17 -	דרך מוצעת
				מבנה לשימור	תיירות
				7	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שחירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מוצב מוצע		מוצב מוצע		מוצב מוצע	
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
41%	30,280	מלונאות	-	29,618	שטח פרטי פתוח
2.9%	2,137	תיירות	40.1%	24,782	ללא יעוד
12.3%	9,095	שטח פרטי פתוח	33.6%	2,137	שטח למוסד
11.7%	8,595	שטח ציבורי פתוח	2.9%	2,810	שטח ציבורי פתוח
18.7%	13,833	דרך מאושרת	3.8%	14,482	דרך מאושרת
13.4%	9,889	דרך מוצעת	19.6%	73,829	סה"כ
100%	73,829	סה"כ	100.0%		

15/03/2011

תכנית הרואות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 20 מתוך 20

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

**4.1 מלונאות****4.1.1 שימושים**

א. ביעוד זה יותרו השימושים הבאים: איכסון מלונאי, אולמות לכינוסים ואירועים

ב. כמו כן יותרו בייעוד זה שימושי מסחר נילווים המיועדים בעיקרו של דבר לשרת את המשתמשים בשירותי המלונאות, ובלבד שהיקפם לא יעלה על 5% מסך שטח הבינוי הכלול בתכנית מפורטת או 1,000 מ"ר שטח בניה מירבי – הנמוך מבין השניים.

ג. בתאי שטח 4-1 יותר שטח מסחרי נוסף ע"פ ההוראות המפורטת בסעי' 4.3 להלן.

**4.1.2 הוראות**

א. הוראות בנייה  
 1. תותר הקמת בית מלון בכל אחד מתאי השטח 6-1, הכל, בהתאם למפורט בנספחי הבינוי (נספחים 4-1). על אף האמור לעיל יותר להקים מלון משותף על זוג המגרשים 2-1 ועל זוג המגרשים 4-3

ב. קווי בניין  
 קווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 הינם מחייבים.

- ג. סטייה ניכרת
1. סטייה מקווי הבניין המחייבים לכיוון רח' דניאל ינובסקי המסומנים בקו נקודה בצבע תכלת בנספח מס' 1 תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). יצוין כי חזית עמודי המבנה בקומת הקרקע חייבת להבנות על הקו המסומן כ"קו בניין מחייב" ותאסר נסיגה או הבלטה של חלק כלשהוא של חזית זו לאורך כל הקטע המסומן כ"קו בניין מחייב" כאמור.
  2. סטייה מקווי הבניין המייריבים כפי שמוסומנים בנספח מס' 1 תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002)
  3. גבהי הבנייה האבסולוטים המצויינים בנספח מס' 1 ובנספח מס' 2 כמחייבים הינם מירביים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). יצוין כי לגבי גבה תחתית אבן הראשה בארקדה וגבה מעקה עליון בתאי שטח 1-4 כמצוין בנספח מס' 2 לא תתאפשר כל גמישות ויש לבנותם בדיוק בגבה המצוין בנספח מס' 2.
  4. קו גובה עליון אחיד (גובה אבסולוטי) מחייב ל2 המלונות על רח' ינובסקי (תאי שטח 1-4). כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002)
  5. יצירת ארקדה מסחרית מקורה ורציפה שפתוחה למעבר הציבור במפלס רח' ינובסקי (בתחומי המגרשים 1-4 על פי המסומן בנספח מס' 1) יהיה מחייב. כאמור גבה תחתית אבן הראשה של ארקדה זו כמסומן בנספח מס' 2 יהיה מחייב. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). יצוין כי למעט גבה אבן הראשה, אופי הקשתות וחזית הארקדה המופיע בנספח מס' 2 אינו מחייב. תינתן עדיפות לפתיחת המסחר לכיוון הארקדה.
  6. שמירת שני המפתחים בכיוון מדבר יהודה (בכיוון דרום ודרום-מזרח) והמיפתח בכיוון העיר העתיקה (בכיוון צפון) המוגדרים באמצעות יעוד (שצ"פ ודרך) וקווי בניין יהיה מחייב. הקטנה או ביטול של המפתחים ע"י שינוי בקווי הבניין כלפי המפתחים יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).
  7. עקירת העצים המסומנים לשימור בנספח הצמחייה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).
- ד. עיצוב אדריכלי
- הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת שרובה הגדול תסותת בעיבוד תלטיש. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. יותר שילוב תמרי בנייה נוספים כגון זכוכית, מתכות, ובטון גלוי.
- ה. חזית מסחרית
- א. 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.
  - ב. יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בלבד.
  - ג. לא יותרו דוכנים בשטח זיקת ההנאה.
  - ד. החנויות תהיינה עם זיקה לתירות כגון מזכרות, תכשיטים, ביגוד עילי וכוצ"ב. לא יורשה מסחר קמעונאי של מזון למעט בתי קפה, מסעדות וכיוצ"ב, הכל באישור מהנדס העיר לעת מתן היתר בנייה ורישוי עסקים.
  - ה. לא יותרו דוכנים
  - ו. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט ה' תש"ס, 1980.

1. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
1. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
  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 מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחיד לכל הבניין, סמון 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 ואו דרך ואו קווי תאורה ואו מרכזית 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 סלולאריים), צנורות ביוב ומיסרשיים וכיצא בזה – 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 חשבון מגישי התכנית.
  5. תנאי למתן היתר בנייה למלון יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בנייה.
  6. זיקת הנאה:
 

השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה יהיה במפלס הרחוב, רציף וללא מגבלה כלשהיא.

להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה ועל חשבונם בלבד.
  7. 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 מהנדס העיר או מי מטעמו.
  8. 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.
  9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם, פיצוי נופי ושתילה חליפית, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים יא-יג.
  10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים יא-יג.
  11. תנאי לאישור התכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגנות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת ביצוע העבודות, העתקת העצים לפי מפרט מקצועי, נטיעת העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים יא-יג.

1. פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970
2. רשות העתיקות 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.
3. שלבי ביצוע הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל אחד מבתי המלון.

<b>4.2 דרך מאושרת</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, למעט מסילות ברזל.

<b>4.3 דרך מוצעת</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, למעט מסילות ברזל.

<b>4.4 שטח ציבורי פתוח</b>
----------------------------

4.4.1 שימושים

גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מרגשי משחקים, פיתוח שביל אופניים, ריהוט רחוב וכיו"ב.

4.4.2 הוראות

על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים וכן ההוראות הבאות:

- א. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.
- ב. יותר מעבר רכב חירום והצלה בשביל שרוחבו לא יעלה על 4 מטר. המעבר יכלול מחסום בכניסתו.

## 4.5 שטח פרטי פתוח

## שימושים

4.5.1

א. גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מרגשי משחקים, פיתוח שביל אופניים, ריהוט רחוב וכיו"ב.

ב. כמו כן יותרו ביעוד זה שימושי מסחר, חניית אוטובוסים תת קרקעית, וכן מבנה לשימור

## הוראות

4.5.2

א. תותר בשטח זה חניית אוטובוסים למלונות ע"פ נספח מס' 5. חנייה זו תהיה תת קרקעית במלואה בלבד, בכפוף לשלבויות הביצוע שתיקבע.

ב. יותרו שימושים מסחריים הקשורים במלונאות. בהתייעצות עם משרד התיירות החנויות תהיינה עם זיקה לתיירות כגון מזכרות, תכשיטים, ביגוד עילי וכיצ"ב. לא יורשה מסחר קמעונאי של מזון למעט בתי קפה ומסעדות. שטח החנויות יוגבל ל-100 מ"ר, הכל באישור מחלקת מהנדס העיר לעת מתן היתר בנייה ורישוי עסקים.

ג. בהתייעצות עם משרד התיירות, יותר קיום ירידים מסחריים עם זיקה לתיירות. לשם כך תותר הקמת מבנים זמניים באישור מהנדס עיריית ירושלים או מי מטעמו.

ד. על הבניינים לשימור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.2 "בניינים לשימור" לעיל.

ה. השפי"פ בצירוף שטחי המסחר, הבניינים לשימור וחניון האוטובוסים יופעלו ויתוחזקו על ידי אחד מבתי המלון או ע"י חברת אחזקה ע"פ תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

ו. תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת הכוללת נקיון, תאורה, השקייה וכד' בכל הקשור לגינון, שבילים וכיכרות, מבנים, חניונים, גישה לחניונים וכד'.

## 4.6. שטח לתיירות

## 4.6.1 שימושים

- א. גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מרגשי משחקים, פיתוח שביל אופניים, ריהוט רחוב וכיו"ב.
- ב. כמו כן יותרו בייעוד זה שימושי מסחר במבנה לשימור

## 4.6.2 הוראות

- א. יותרו שימושים מסחריים הקשורים במלונאות. בהתייעצות עם משרד התיירות החנויות תהיינה עם זיקה לתיירות כגון מזכרות, תכשיטים, ביגוד עילי וכי"ב. לא יורשה מסחר קמעונאי של מזון למעט בתי קפה ומסעדות. שטח החנויות יוגבל ל-100 מ"ר, הכל באישור מחלקת מהנדס העיר לעת מתן היתר בנייה ורישוי עסקים.
- ב. בהתייעצות עם משרד התיירות, יותר קיום ירדים מסחריים עם זיקה לתיירות. לשם כך תותר הקמת מבנים זמניים באישור מהנדס עיריית ירושלים או מי מטעמו.
- ד. על הבניינים לשימור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.2 "בניינים לשימור" לעיל.
- ה. השטח לתיירות כולל הבניין לשימור יופעלו ויתחזק על ידי אחד מבתי המלון או ע"י חברת אחזקה ע"פ תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ו. תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת הכוללת נקיון, תאורה, השקייה וכד' בכל הקשור לגינון, שבילים וכיכרות, וכי



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח ותא השטח	צפיפות (ח"ד/דונם)	מספר חדרי מלון מרובי	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ		שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מגוון (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-צדדי-שמאלי	ציד-צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה	מעל לכניסה						שטחי שירות	שטחי עיקרי	מעל לכניסה	עיקרי			
לפי תספח 1	לפי תספח 1	לפי תספח 1	2	7	+813	85%		180	51.9%	16,700	4,400	900	11,000-מסות-400	3216	1	מלונאות	
לפי תספח 1	לפי תספח 1	לפי תספח 1	2	7	+813	85%		150	52.8%	13,500	3,400	700	9,000-מסות-400	2559	2	מלונאות	
לפי תספח 1	לפי תספח 1	לפי תספח 1	2	8	+813	85%		180	58.0%	16,700	4,400	900	11,000-מסות-400	2881	3	מלונאות	
לפי תספח 1	לפי תספח 1	לפי תספח 1	2	8	+813	80%		220	42.8%	20,600	5,400	1,200	13,500-מסות-400	4808	4	מלונאות	
לפי תספח 1	לפי תספח 1	לפי תספח 1	3	7	+811	75%		300	39.3%	27,700	8,000	1,400	15,000	7053	5	מלונאות	
לפי תספח 1	לפי תספח 1	לפי תספח 1	3	7	+811	70%		300	28.4%	27,700	8,000	1,400	15,000	9763	6	מלונאות	
לפי תספח 1	לפי תספח 1	לפי תספח 1	---	2		5%			10%	400	---	50	350	2137	7	תעוררת	
לפי תספח 1	לפי תספח 1	לפי תספח 1	1	2		55%			60%	5500	3,300	200	1200-לשטח-800	9095	8	שטח פרטי מתורן ותקני אומנותיים	

הערות לסבלה:

- א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המגודרים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנון ובהוראות), התשי"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות תקין.
- ב. לא יותר נידן שטחים עיקריים ושרות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- ג. גובה רצפת הגג- גובה מנייבי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות, וחדר מעלית על פי תספח הבנייה.

**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

2. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
3. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

**6.2. ביניים לשימור****6.2.1 הוראות שימור**

- ג. הביניים המסומנים לשימור בתשריט יהיו עבור מסחר של בתי קפה, מסעדות חנויות מזכרות וכיצ"ב עבור המלונות והציבור כחלק בלתי נפרד מהשפ"פ וממתחם התיירות.
- ד. לא תותר הריסת בניין לשימור.
- ה. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג המעטפת, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- ו. על אף האמור לעיל, במידה והוכח כי ישנם שינויים הכרחיים בחזית המבנה עבור התאמת המבנה ליעודו המסחרי, יותרו שינויים פונקציונליים הכרחיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. כל זאת רק במידה והוכח כי לא ניתן לפתור את הבינוי ללא פגיעה בחזית. השינויים בחזית יעשו בתיאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור ובאופן המינימלי ההכרחי.
- ז. יותר שינוי פנימי עבור התאמתו ליעוד מסחרי ובתנאי שיעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.

**6.2.2 תנאי למתן היתר בנייה לביניים לשימור**

- א. בבקשה להיתר בניה, יצורפו צילומים עדכניים של כל חזיתות הבניין הקיים, וכן מדידות של כל חזיתות הבניין הקיים ערוכות בקני"מ 1:100 לרבות גבהים מדוייקים.
- ב. חלה חובה לשיפוץ החזית והאלמנטים לשימור. בכל בקשה להיתר בניה יפורטו כל העבודות הנדרשות לשיפוץ החזיתות הקיימות של הבניין לרבות הריסת תוספות בניה, סילוק חיווט קיים, הסדרת צנרת קיימת, ניקוי החזיתות וכד'.
- ג. בבקשה להיתר בניה בבנין המיועד לשימור, יצורף תיק תיעוד בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.
- ד. קבלת המלצה בכתב של צוות מקצועי שיקבע ע"י מהנדס העיר ויכלול את המהנדס או נציגו ואיש מקצוע אחד נוסף לפחות בעל נסיון וידע בשימור, הקובעת כי ההיתר המבוקש תואם את הוראות התכנית וכי הוא עומד בתנאים שנקבעו בה להוצאת היתר. הצוות המקצועי יכול ויקבע כתנאי להיתר העסקתו של מפקח שיוודא כי הבניה בפועל תואמת את ההיתר והוראות השימור. לא יותרו כל שינויים בחזיתות המקוריות, כאמור.
- ה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר תיאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך.

**6.2.3 סטיה ניכרת לביניים לשימור**

ההוראות לעניין ביניים לשימור שנקבעו בתכנית הינם הוראות אדריכליות מחייבות וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

**6.3. הפקעות לצרכי ציבור**

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.

**6.4. חלוקה ורישום**

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רשום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלשה חדשים מיום אשור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרשום ממגיש התכנית, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהם פנויים מכל מבנה, גדר או חפץ.

**6.5. גמישות**

- א. יותר שינוי של עד מטר וחצי למעלה או למטה מגבהי הבינוי המצויינים כלא מחייבים בנספח הבינוי (נספח מס' 1), בנספח מס' 2 ובנספח החתכים (נספח מס' 8).

**6.6 עצים לעקירה/העתקה/שימור**

- א. העצים המסומנים בנספח מס' 5 לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
- ב. העצים המסומנים בנספח מס' 5 להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת הגנות של עיריית ירושלים.
- ג. העצים המסומנים בנספח מס' 5 לעקירה, יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות של עיריית ירושלים. הפיצוי הנופי, באחריות היוזם בתמורה לעצים העקורים, יכלול נטיעת עצים חלופיים בגודל 9 גבה 4.5 מ' בפיקוח אגרונום, בכמות ועל פי תכנית שתאושר באגף שפ"ע.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם, פיצוי נופי ושתילה חליפית, הכל בהתאם לאמור לעיל בסעיפים א-ג.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי, הכל באחריות היוזם ובהתאם לאמור לעיל בסעיפים א-ג.
- ו. תנאי לאישור התכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגנות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת ביצוע העבודות, העתקת העצים לפי מפרט מקצועי, נטיעת העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור לעיל בסעיפים א-ג.
- ז. תנאי לטופס איכלוס יהיה בדיקת נציג מחלקת הגנות של עיריית ירושלים את העצים, את חיוניותם ואת חיבורם למערכת ההשקיה.

**6.7 בנין/גדר/מדרגות להריסה**

הבניין/גדר/מדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה יורסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

פיתוח התשתיות, הדרכים והשטחים הפתוחים בשטח התכנית יבוצע ע"פ שלביות ביצוע אשר תקבע כתנאי להיתר בניה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

**7.2 מימוש התוכנית**

15 שנים מיום אישור התכנית.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: מיקי זיידמן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
זים בפועל	שם: משרד התיירות	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל-עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינתו, וזיין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תהיה ו/או כל ישות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

11-05-2011

למען הסדר ספסי מוצהר בזה כי אם יעבור או יישנה על דינו הסכם זיין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל ויפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על כני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ובעד הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עננה ושיאל, הימ"ר, ת.ד. 1000 - מחוז ירושלים