

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

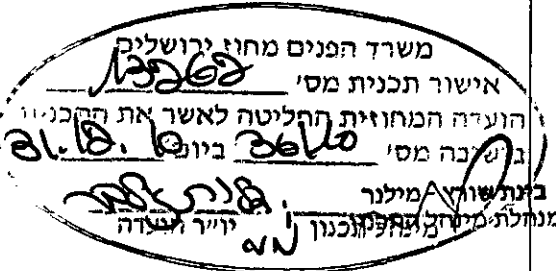
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13262

שם תוכנית: הקמת בית מלון המשלב בניינים לשימור עם מבנים חדשים, בתוספת מסחר ומגרשים נפרדים למגורים, ברחוב עמק רפאים פינת דרך בית לחם, המושבה הגרמנית, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

התכנית משתרעת על שטח של כ-5.6 דונם, בצומת הרחובות דרך בית לחם ועמק רפאים המהווה שער הכניסה למושבה הגרמנית.

התכנית מציעה מלון הכולל כ-180 חדרים המשלב בינוי חדש עם המבנים ההיסטוריים. במלון משולבים שטחי מסחר. מגרשים נפרדים בתחום התכנית מיועדים למגורים. המבנים מתוכננים בהיקף המתחם המוצע, סביב חצר פנימית.

התכנית מגדירה את מבנה בית הספר החדש כמבנה לשימור, ללא תוספת בניה. מבנה בית הספר הישן מוגדר גם הוא לשימור ותותר בו תוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים.

בין שני המבנים לשימור תישמר רחבה פתוחה לציבור עם זיקת הנאה, ממנה תהיה גישה לכניסה למלון, מתחת לרחבה יבנו שטחי מסחר ומלונאות, המבנה הראשי של המלון פונה לדרך בית לחם ויהא בן שמונה קומות מעל מפלס כניסה קובעת, הקומה העליונה תהא בנסיגה.

בנייני המגורים ימוקמו על רחוב פטרסון.

החניה תהא בחניון משותף למגורים ולמלון במספר קומות חניה תת קרקעיות. לחניון תהיה גישה משותפת אחת מדרך בית לחם.

רקע תכנוני לתכנית:

תכנית 2154 הגדירה את השטח לבנייני ציבור. תכנית 3759, המאוחרת יותר שינתה את ייעודה של חלקה 92 למגורים.

תכנית 2154 קבעה את עקרונות השימור באזור, והגדירה את המבנים המצויינים לעיל כמבנים לשימור. בדצמבר 2006 דחתה הוועדה המחוזית את תכנית 5423 אשר ייעדה את השטח למגורים ולמלונאות, וזאת עקב אינטנסיביות הבינוי, גובה המבנים, היחס שבין השימושים המוצעים בתכנית והתייחסות התכנית למבנים לשימור שבמגרש.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

בשטח התכנית שני מבנים לשימור, בית הספר הישן ובית הספר החדש, ששימשו שנים רבות כמכון הסיבים ועומדים כיום נטושים. מבנה מגורים ברחוב פטרסון הנמצא במצב פיזי טוב והמשמש כיום למגורים מיועד לשימור גוש חזית.

בית הספר הישן נבנה בשנת 1877, כמבנה סימטרי בין שתי קומות מעל קומת מרתף מוגבהת ומקורה בגג רעפים. בתקופת המנדט הבריטי נוספו שני אגפים למבנה, נוספו מרפסות והוסר גג הרעפים.

בית הספר החדש נבנה בשנת 1882, כמבנה דומה לבית הספר הישן, אולם המבנה לא עבר כמעט שינויים. לאחר סגירת בית הספר, שמשו המבנים את השלטונות הבריטיים (כמשרדים) ובשנת 1953 נכנס להשתמש בהם "מכון הסיבים", אשר פעל במקום עד לשנת 1996.

למבנים נגרמה פגיעה משמעותית לאחר עזיבת המקום ע"י מכון הסיבים. בתקופה זו התמקמו במבנה דיירים בלתי קרואים, באחד המבנים החלו להעקר מרצפות, הגג של בית הספר החדש נשרף בחלקו והמקום סבל מפעולות ונדליוזם.

התכנית מציעה שיקום המבנים לשימור. מעל בית הספר הישן, שנוספה לו תוספת בניה על ידי הטמפלרים, מוצעת קומה נוספת בחלל גג הרעפים, אגף בן קומה אחת שנבנה מאוחר יותר ופוגם בסימטריה של המבנה, מוצע להריסה.

שאר המבנים בשטח התכנית, ביניהם סככות ומבנים קלים רבים מיועדים להריסה בשטח כולל של כ-4000 מ"ר.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע:

מגיש התכנית זכה במכרז לתכנון המלון בחלקות 4, 93, 94 והינו הבעלים של חלקה 92.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת בית מלון המשלב בניינים לשימור עם מבנים חדשים, בתוספת מסחר ומגרשים נפרדים למגורים, ברחוב עמק רפאים פינת דרך בית לחם, המושבה הגרמנית, ירושלים.

13262

מספר התוכנית

5,576 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

02

מספר מהדורה בשלב

20.06.2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ל"ד

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמה בכל תחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 221250
קואורדינטה Y 630450
- 1.5.2 תיאור מקום** ירושלים, המושבה הגרמנית, השטח שבין דרך בית לחם, רחוב עמק רפאים ורחוב פטרסון.

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

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** ירושלים
- יישוב מושבה גרמנית
שכונה רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30011	מוסדר	חלק מהגוש	94, 93, 92, 4	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית 62 ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16.07.1959 י בתמוז התשיט
2154	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית 2154 ממשיכות לחול.	י.פ. 2658	18.09.1980 ח בתשרי התשמא
3759	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית 3759 ממשיכות לחול.	י.פ. 3590	01.11.1988 כא בחשוון התשמט
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	י. מחוזית	מלצר, איגרא, כחן- אדרכלים	20.06.2011	ל"ר	18	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	י. מחוזית	מלצר, איגרא, כחן- אדרכלים	01.06.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	י. מחוזית	מלצר, איגרא, כחן- אדרכלים	20.06.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב חלקית (1)	נספח בינוי ופיתוח
	י. מחוזית	אמאב	09.06.2011	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה
	י. מחוזית	דניאל לרר	27.04.2011	ל"ר	1	ל"ר	מחייב	נספח חלוקה ורישום

(1) הנתונים המחייבים הינם : גובה בניה מרב, קווי בניין, סימון מבנים, מבנים וגדר לשימור ומבנים להריסה.

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
4,92,93,94		02-6490659		02-6490649	בנין 1, ירושלים.	512664970	הקולוני ירושלים בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים בע"מ	ירושלים בע"מ	לי"ר	512664970	גן טכנולוגי, מלחה, מלחה, בנין 1, ירושלים.	02-6490649		02-6490659

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
בלעים	מקצוע / תואר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
בלעים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירושלים הפיתוח	ירושלים הפיתוח		יפו 216, בנין שערי העיר, ירושלים	02-5318800		02-5380699
בלעים	לי"ר	שמרון דוד נפתלי (מטאמן עבור הקולוני ירושלים בע"מ)	050632629	לי"ר	לי"ר		גן טכנולוגי, מלחה, בנין 1, ירושלים.	02-6490649		02-6490659

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
תנועה	יועץ	אלוד לכב	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
אדריכל			07443930	10346	גן מלצר ג. איגרא, א. כח - אדריכלים		גן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים	02-6797744	052-2427754	02-6796640
מורד			064565054	466	דניאל לרר - מורד מוסמך		רח' לורב 17N	03-9619390	052-6362790	03-9619391
יועץ תנועה					אמבא		יד הרוצים 4 ירושלים	02-6726992	054-5262812	02-6726995

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.

מונח	הגדרת מונח
בניין ב	מבנה בית הספר החדש
בניין ד	מבנה בית הספר הישן
בניין ה	מבנה ראשי מלון פונה לדרך בית לחם
בניין ו	מבנה מגורים פונה לרחוב פטרסון במגרש 002
בניין ז	מבנה מגורים פונה לרחוב פטרסון במגרש 003

הכל ע"פ המסומן בנספח בינוי.

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מלון הכולל כ- 180 חדרים, המשלב בינוי חדש לצד מבנים לשימור לאורך רחוב עמק רפאים, מבני מגורים נפרדים וחניון משותף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. מאזור לבנייני ציבור למלונאות (אכסון מלונאי).
 2. מאזור לבנייני ציבור לשפ"פ.
 3. מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד'.
 4. מאזור לבנייני ציבור לאזור מגורים ד'.
- ב. קביעת בינוי לפי המפורט להלן:
- מבנה בית הספר החדש מוגדר כמבנה לשימור, ללא תוספת בניה.
- מבנה בית הספר הישן מוגדר גם הוא לשימור ותותר בו תוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים.
- בין שני המבנים לשימור תישמר רחבה פתוחה לציבור עם זיקת הנאה, ממנה תהיה גישה לכניסה למלון, מתחת לרחבה יבנו שטחי מסחר, המבנה הראשי של המלון פונה לדרך בית לחם ויהא בן שמונה קומות מעל מפלס כניסה קובעת, הקומה העליונה תהא בנסיגה.
- שני בנייני המגורים ימוקמו על רחוב פטרסון, גובהם המירבי יהא 763.40.
- ג. קביעת שטחי בניה מירביים למלונאות 19222 מ"ר, מתוכם 8319 מ"ר - עיקרי מעל לכניסה קובעת, 2087 מ"ר - שירות מעל לכניסה קובעת, 5731 מ"ר - עיקרי מתחת לכניסה קובעת ו-2714 מ"ר - שירות מתחת לכניסה קובעת.
 - ד. קביעת שטחי בניה מירביים למגורים 7461 מ"ר, מתוכם 1866 מ"ר עיקרי מעל כניסה קובעת, 260 מ"ר שירות מעל כניסה קובעת ו- 5335 מ"ר שירות מתחת לכניסה קובעת.
 - ה. קביעת השימושים המותרים באזור מגורים.
 - ו. קביעת השימושים המותרים במלונאות.
 - ז. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
 - ח. קביעת הוראות לשימור מבנה בית הספר החדש.
 - ט. קביעת הוראות שימור, הריסה ותוספת למבנה בית הספר הישן.
 - י. קביעת הוראות לשימור גוש חזית למבנה מגורים ברחוב פטרסון 5.
 - יא. קביעת הוראות בגין גדר / מדרגות/ מבנה לשימור/הריסה.

- יב. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה / לשמירה.
 יג. קביעת הוראות לשטח עם זיקת הנאה.
 יד. קביעת קווי בניין מרביים לכל אחד מן המגרשים המיועדים לבניה.
 טו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 טז. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 5.576 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תכנית 3759		1866 (עיקרי)	+1600 (עיקרי)	266 (עיקרי)	מ"ר	מגורים
* נתון שאינו בעל תוקף סטאטוטורי.		14(1)	+10(1)	4 (מס' יח"ד בפועל בשטח) *	מס' יח"ד	
		180	180+	0	חדרים	מלונאות
		14050 (עיקרי)	+14050 (עיקרי)	0	מ"ר	(איכסון מלונאי)

(1) מספר יח"ד אינו מחייב ויקבע בהיתר הבניה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

חזית עם מיוחדות	עץ לעקירה	עץ לשימור	מבנה לשימור	חזית מסחרית	זיקת הנאה למעבר רגלי	זיקת הנאה	תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
								A001	מלונאות (אכסון מלונאי)
								B001	שפ"פ
								002	מגורים ד'
								003	

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מלונאות (איכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
א.	איכסון מלונאי*
ב.	שימושים תומכי מלון*
ג.	אולמות רב תכליתיים*
ד.	בריכת שחיה, ספא*
ה.	מסחר מלונאי*
ו.	חניה*
ז.	מחסנים וחדרים טכניים כולל חדר טרנספורמציה*
ח.	חזית מסחרית
	* הכל בהתאם לתקני משרד התיירות
4.1.2	הוראות
1.	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תוספת הבניה במגרש תבוצע בדומה למצויין בנספח הבינוי המנחה הבינוי הסופי ייקבע לעת מתן היתר בניה. מבנה ב - בית הספר החדש ישמר ללא תוספת בניה מבנה ד - בית הספר הישן תותר תוספת קומה בחלל גג הרעפים. מבנה ה - המבנה החדש הפונה לדרך בית לחם יהא בן שמונה קומות מעל מפלס ה 0.00. יותר חיבור בין המבנים לשימור למבנה המלון מתחת למפלס כניסה קובעת כמסומן בנספח הבינוי. תותר הקמת קומות תת קרקעיות חדשות במבנה ה' וכן מתחת למפלס החצר הפנימית, ובהן אולמות, בריכת שחיה, חדר אוכל, הנהלה, מחסנים, חניה וחדרים טכניים לרבות חדר טרנספורמציה. הכניסה למלון תהא במבנה בן קומה אחת בדומה למצויין בנספח הבינוי. יותר קירווי האטריום בגובה שלא יעלה על תקרת מבנה הכניסה למלון. הקיר אשר תוחם את האטריום, מהקצה הצפוני של האטריום ועד למדרגות החרום של המגורים יבנה מאבן לכל אורכו, למעט פתח כניסה למלון ברוחב של עד 5 מ'. גובה הקיר לא יעלה על הגובה המסומן בנספח הבינוי. מעל האטריום לא תתאפשר כל בליטה של גג או אלמנט אחר. גג האטריום יהיה נמוך מקצה קיר האבן באופן שבו לא תהיה הבלטה של אף חלק או אלמנט.</p> <p>2. מסחר - בחזית לכוון דרך בית לחם יותר מסחר בהיקף מקסימלי של 500 מ"ר עיקרי על קרקעי. בנוסף יותר הקמת שטחי מסחר במבנים לשימור על רחוב עמק רפאים ומתחת למפלס כניסה קובעת בשטח שלא יעלה על 1300 מ"ר עיקרי. מעבר לשטחים אלה יותרו שימושים מסחריים מלונאים (כגון בית קפה, בר, ספא) בקומות המלון השונות מעל ומתחת לקרקע במיקום שייקבע לעת מתן היתר בניה ועפ"י תקני משרד התיירות.</p> <p>3. מספר יחידות אכסון מלונאיות מינימאלי הינו 180 יחידות.</p>
2.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות בתחום קווי הבניין למרפסות. 2. גוזזתרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגוזזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יח' האיכסון המלונאי שבבניין.</p>

		3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ. חומרי הבניה יתואמו עם מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בניה.
3.	קווי בניין	קווי הבנין המירביים הינם מחייבים ויהיו כמצויין בתשריט. לא תותר חריגה מקווי בניין אלה. במידה ויידרש חיזוק קונסטרוקטיבי נקודתי במבנים לשימור, תותר חריגה מקווי בניין באישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
4.	גובה המבנים	גובה מירבי של המבנים (גובה תקרה עליונה ביחס לכניסה קובעת) לא יחרוג מן המצוין בנספח הבינוי. תותר סטיה של עד 1.0 מ' מגובה זה, באישור מהנדס העיר, וזו לא תראה כסטיה ניכרת. תותר סטיה במפלסי הפיתוח וכן במפלסי כניסה קובעת המצויינים בנספח הבינוי של עד 1.0 מ', בתנאי שהגובה המירבי של המבנים לא יסטה ביותר מ-1.0 מ' מהגובה המצויין בטבלה 5, סטיה זו לא תראה כסטיה ניכרת.
5.	הוראות פיתוח	1. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם בריכות, פרגולות, סככות, ספסלים וריהוט רחוב אחר. 2. גבהי הפיתוח המצויינים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד.
6.	סטיה ניכרת	1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי (למעט סטיה כמצוין בסעיף 4.1.2 תת סעיף 4) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. ההוראות הנוגעות לאישור משרד התיירות כאמור בסעיף 6.11 תת סעיף 13 מחייבות, וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. מספר יחידות אכסון מלונאיות מינימלי יקבע ל-180 ויחשב להוראה מחייבת, וכל הפחתה ממס' זה תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. תנאי למתן היתר בניה כמפורט בסעיף 6.11 תת סעיף 14 ותנאי למתן היתר איכלוס כמפורט בסעיף 6.12 תת סעיף 2 הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 6. ההוראות בדבר הקיר אשר תוחם את האטריום (ראה סעיף 4.1.2 תת סעיף (1) (1) מחייבות, וכל סטיה מהן תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
7.	חזית מסחרית	בחזית מסחרית יותרו העסקים הבאים במפלס הרחוב ובמפלסים מתחת למפלס כניסה קובעת : 1. כל העסקים המותרים בבניין המיועד ו/או המשמש למגורים. 2. כל סוגי העסקים למכירה קמעונאית של מוצרים ושרותים. 3. בתי ממכר לאוכל, שירותי בילוי והסעדה.

4.2	שם ייעוד : מגורים ד'
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
ג.	מחסנים וחדרים טכניים
4.2.2	הוראות

<p>א.</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>1. תוספת הבניה במגרש תבוצע בדומה למצויין בנספח הבינוי המנחה, הבינוי הסופי ייקבע לעת מתן היתר בניה. מספר יחידות הדיור אינו מחייב.</p> <p>2. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות בתחום קווי הבניין למרפסות.</p> <p>3. גזוזטרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מסי יח"ד שבבנינים.</p> <p>4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ בשיעור שלא יעלה על 30% משטח החזיתות.</p> <p>5. בגג הרעפים יותרו פתחי אור במישור גג הרעפים, לא יותרו מרפסות במפלס הגג, גג הרעפים יהיה שלם.</p>
<p>ב.</p>	<p>קווי בניין</p>	<p>קווי הבנין המירביים הינם מחייבים ויהיו כמצויין בתשריט ובנפסח הבינוי. לא תותר חריגה מקווי בניין אלה.</p>
<p>ג.</p>	<p>גובה המבנים</p>	<p>גובה מירבי של המבנים (גובה שאי גג הרעפים) לא יחרוג מן המצוין בנספח הבינוי. תותר סטיה במפלסי הפיתוח וכן במפלסי כניסה קובעת המצויינים בנספח הבינוי של עד 1.0 מ', בתנאי שהגובה המירבי של המבנים לא מהגובה המצויין בטבלה 5.</p>
<p>ד.</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב. תאסר הצבת קולטים על תקרת חדרי היציאה לגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
<p>ה.</p>	<p>הוראות פיתוח</p>	<p>השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים ו/או צמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר.</p>
<p>ו.</p>	<p>סטיה ניכרת</p>	<p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p>

<p>4.3</p>	<p>שם ייעוד: שפ"פ</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>א.</p>	<p>נטיעות, גינון</p>
<p>ב.</p>	<p>מעברים ושבילי הליכה</p>
<p>ג.</p>	<p>ספסלי גן ושולחנות גן</p>
<p>ד.</p>	<p>תאורה</p>
<p>ה.</p>	<p>מתחת לקרקע – כל השימושים המותרים בייעוד מלונאות כאמור בסעיף 4.1 לעיל</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א.</p>	<p>הוראות פיתוח</p>
<p>1. הבינוי והפיתוח יהיו על פי נספח הבינוי.</p> <p>2. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל שתאפשר מעבר הולכי רגל ללא מגבלה בחצר שבין המבנים לשימור.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

עמוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ'ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה מירבי (מטר)	מספר קומות מעל לכניסה לקובעות	קווי בנין (מטר)		עוד
			שטחי בניה	שטחי בניה							צדדי	שמאלי	
מלון (אכסון) מלונאי) שפ"פ	A001	3778	8319 (5)	2087	437 (12)	מיליונים 180	לי"ר	לי"ר	(2)	(2)	כפויין בתשרי	כפויין בתשרי	מלון (אכסון) מלונאי) שפ"פ
	B001	617	0	0	560 (7)	חדרי מלון	לי"ר	לי"ר	(2)	5	כפויין בתשרי	כפויין בתשרי	
מגורים ד'	003	523	1026	130	721 (7)	7 (10)	לי"ר	לי"ר	(6)	5	כפויין בתשרי	כפויין בתשרי	מגורים ד'

(1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 5 כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התש"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

(2) במגרש מס' 001 מספר מבנים להלן פירוט גובה, מפלס כניסה קובעות ומספר קומות לכל מבנה:

מס' מבנה	מספר קומות		מפלס כניסה קובעות	מתחת מפלס כניסה קובעות	גובה המבנה *	גובה מוחלט
	מעל מפלס כניסה קובעות	מתחת מפלס כניסה קובעות				
ב	2	2	748.74	748.74	לפי הקיים	לפי הקיים
ד	2 + 2	2	748.61	748.61	14.84	763.45
ה	8	(9)5	748.85	748.85	26.80	775.65

* גובה המבנה נמדד כמרחק האנכי ממפלס כניסה קובעות לגובה התקרה העליונה בכל מבנה. מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני, יציאה של חדר מדרגות וחדר מכונות בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

- (3) מפלס שיא גג הרעפים.
- (4) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח הבנוי בכפוף לתקן חניה שיהיה תקן במועד מתן היתר בניה. אם תדרש תוספת קומות זו, יוגדלו שטחי השירות מתחת לכניסה קובעות המיועדים לחניה מעבר לכניסה קובעות.
- (5) מתוך שטח זה יותר מסחר בהיקפים כאמור בסעיף 4.1.2 (1) 2.
- (6) הקומה הרביעית וכן קומה סביבית חלקית יכלה להיות מובלעת בחלל גג הרעפים.
- (7) שטחים אלה כוללים גם שטחי חניה אשר עפ"י תקן משוייכים לתא שטח 001.
- (8) חלק משטחי השירות מתחת למפלס 0.00 בראשי שטח 002 ו-003 ישוייכו לטובת חניה של תא שטח 001.
- (9) במבנים שבמגרש מס' 001 מתוכננת קומה סביבית תת קרקעית בגובה 1.80 מ' לניקוז מערכות אינסטלציה ולמערכות אלקטרומכניות נוספות – כמסומן בנספח הבינוי.
- (10) בשל גובהה לא חושבה קומה זו במיניין הקומות.
- (11) מספר יחיד הדיור אינו מחויב ויקבע לעת מתן היתר בניה.
- (12) גובה מוחלט (לא כולל מעקה גג בגובה 1.1 מ' רק בגג שטח).
- (13) התונים מתייחסים למגרש 001 בשלמות (מגרש 001 כולל את תא השטח A001 - 001).

13/07/2011

עמוד 13 מתוך 18

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות שימור

- א. לא תותר הריסת הבניינים המיועדים לשימור, למעט תוספות מאוחרות במבנה ד' - בית הספר הישן.
- ב. תותר הוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים מעל למבנה ד' - בית הספר הישן, מעל לשאר המבנים לא תותר תוספת קומה.
- ג. תותר הריסה ובניה מחדש של גג הרעפים במבנה ב' – בית הספר החדש בכפוף לאמור בסעיף 6.11 (10) תנאים למתן היתר בניה.
- ד. שימושים במבנים לשימור יקבעו לעת מתן היתר ויכללו לשמש כאכסון מלונאי, מסחר וכל שימוש אחר במסגרת השימושים המותרים במלון.
- ה. לא יותר שינוי בצורתם החיצונית של המבנים לשימור למעט השינויים הדרושים להתחברות למבנה הכניסה למלון ותוספת קומה כאמור לעיל, הכל כמצוין בסעיף 6.1 להלן ובכפוף לאמור בסעיף 6.11 (10) תנאים למתן היתר בניה. תותר הסרת תוספות מאוחרות.
- ו. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים.
- ז. תותרנה עבודות הנדסיות הנדרשות לשימורו של המבנה, ליצובו ולבניית הקומה הנוספת. עבודות אלה יכול שיכללו פרוק והרכבה מחדש של קטעי מבנה באופן הנאמן לצורתו המקורית של המבנה, ובלבד שמטרתן תהא כאמור לעיל.
- ח. התכנית קובעת דרגות שונות של שימור מבנים לפי הפרוט שלהלן:
 1. בניין לשימור ללא תוספות בנייה – בבניין זה לא תותרנה כל תוספת בניה ולא יותרו כל שינויים בחזיתותיו המקוריות. שיפוצים בבניין זה יחייבו שימור מלא של כל האלמנטים האדריכליים כגון: סורגים, גג רעפים, דלתות, חלונות וכדומה. עבודות שיפוץ אלה טעונות היתר בנייה. בנוסף ישמרו ככל הניתן, רכיבי חללי הפנים של המבנה לרבות מדרגות קיימות, פרטי נגרות, מסגרות וחומרים איכותיים כגון ריצוף אבן וריצוף שטיח. שינוי בחללים פנימיים אלה יותר אך ורק בהליך היתר בנייה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובכפוף לאמור בסעיף 6.11 (10) תנאים למתן היתר בניה.
תותר התחברות למבנה הכניסה למלון.
שינויים בחזיתות יותרו רק במקרה בו הם כורח פונקציונלי.
אל קטגוריה זו נמנה בנין ב' – בית הספר החדש.
 2. בניין לשימור המגביל תוספות בנייה – בבניין זה תותר בניית תוספת על פי נפח הבניה המופיע בנספח בינוי.
בנוסף ישמרו ככל הניתן, רכיבי חללי הפנים של המבנה לרבות מדרגות קיימות, פרטי נגרות, מסגרות וחומרים איכותיים כגון ריצוף אבן וריצוף שטיח. שינוי בחללים פנימיים אלה יותר אך ורק בהליך היתר בנייה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובכפוף לאמור בסעיף 6.11 (10) תנאים למתן היתר בניה.
 - בבניין זה לא תותרנה כל תוספות בניה נוספות, תותר התחברות למבנה הכניסה למלון. שינויים בחזיתות יותרו רק במקרה בו הם כורח פונקציונלי.
אל קטגוריה זו נמנה בניין ד – בית הספר הישן.
 3. בניין לשימור, גוש חזית בלבד -
בבניין זה חלה חובה לשמור את החזית הפונה לרחוב פטרסון במקומה, וניתן יהיה להרוס את חלקיו שאינם לשימור.
בחזית יוכנסו שינויים על פי הצרכים הפונקציונליים בכפוף לאמור בסעיף 6.11 (11) תנאים למתן היתר בניה.
תותרנה עבודות הנדסיות הנדרשות ליצובה של החזית ולבניית הקומות הנוספות, הן העיליות והן התת קרקעיות. עבודות אלה יכול שיכללו פרוק והרכבה מחדש של חזית המבנה ובלבד שמטרתן תהא כאמור לעיל.
אל קטגוריה זו נמנה בניין ז – מבנה מגורים על רחוב פטרסון המסומן בתשריט כחזית עם הוראות מיוחדות.
 4. גדר לשימור -
- הגדר המקיפה את המתחם תשמור במקטעים בהתאם למצוין בנספח הבינוי בתכנית פיתוח שטח.
- במקרה של מצב הנדסי מסוכן, יותר פירוק חלקים מהגדר ובניתה מחדש, ובלבד שתיבנה מאותן אבנים מהן היתה בנויה. במידה ויש צורך בתוספת אבנים שאינן מהגדר המקורית ניתן

<p>יהיה לשלב אבנים אחרות ובלבד שתהיינה מאותו סוג, צורה ועיבוד של האבנים הקיימות. - במסגרת היתרי הבניה ישולבו האבנים בבנייה החדשה.</p> <p>ט. את עבודות השימור יבצע קבלן בעל ניסיון מוכח בעבודות שימור בכפוף לאמור בסעיף 6.11 (10) תנאים למתן היתר בניה, טופס 4 למבנים אלו יינתן רק לאחר אישור מהנדס העיר כי עבודות השימור בוצעו במלואן.</p> <p>י. ביצוע ופיקוח על ביצוע התכנית ילווה באדריכל שימור על חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה.</p>
--

<p>6.2. חניה</p> <p>1. תותר חניה בתאי השטח בדומה למסומן בנספח הבינוי, הבינוי ייקבע סופית לעת היתר בניה. החניה תהא משותפת למגרש 001 ולתאי שטח 002 ו-003, תירשם זיקת הנאה הדדית בין מגרש 001 ותאי השטח 002 ו-003 למעבר ולחניה.</p> <p>2. החניון יתן מענה לתקן הנדרש בעבור כל תאי השטח. מספר מקומות החניה יקבע לפי התקן אשר יהא תקף לעת הוצאת היתר בניה. החניות ישויכו לייעודים ולשימושים השונים.</p> <p>3. בעלי הזכויות במגרש 001 יבצעו את החניון בהינף אחד לרבות חלק החניון הממוקם בתאי שטח 002 ו-003 ומשמש גם את המגורים וגם את המלון, באופן התואם את נספח הבינוי ו/או את עקרונותיו.</p> <p>4. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>5. הכניסות למלון מדרך בית לחם יהיו תמיד בפניות ימניה.</p>

<p>6.3. זיקת הנאה</p> <p>תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי בין החניונים של תאי השטח השונים בתחום התכנית. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לכל תא שטח בשטח התכנית.</p>

<p>6.4. זיקת הנאה לציבור</p> <p>ברחבה שבין שני המבנים לשימור על רחוב עמק רפאים ובשביל המקשר בין דרך בית לחם לרחוב עמק רפאים, תישמר זיקת הנאה לציבור למעבר בכל שעות היממה, בהתאם לסימון זיקת הנאה בתשריט. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. חל איסור על כל בינוי או גידור שיפגעו במעבר החופשי של הציבור בשטח זה.</p>
--

<p>6.5. פסולת בנין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>

<p>6.6. חפירה</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
--

<p>6.7. שילוט</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.</p>
--

<p>6.8. גדר/מבנה/מדרגות להריסה</p> <p>גדר/מבנה/מדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח הבינוי, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>

<p>6.9. עצים לעקירה / שימור</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. יש לטוע עצים חליפיים לאלה שנעקרו ביחס של 2 עצים חדשים במקום כל עץ שנעקר.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ישמר מרחק של לפחות 2 מ' סביב העצים לשימור וסביב עצים שאינם מסומנים לעקירה.</p>
--

6.10 רשות העתיקות :
על פי חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.11 תנאים למתן היתר בניה
<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקני"מ 1: 100, שתיכלול פיתוח חצרות המתחם, סימון עצים קיימים לשימור ו/או העתקה, שימור גדר האבן, שבילים ופרטי ריצוף לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 3. 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 המבנה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי ביצוע העבודות בתחום תאי שטח חדשים והתחברותם לדרכים קיימות יקבעו ע"י מחלקת הדרכים לעת מתן היתר בניה בשטחי תאי שטח חדשים אלה. 5. תנאי מתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח. 6. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי שטח לבניה הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון האיסוף והפינוי של האשפה מהשטח. 7. תנאי למתן היתר בניה וחפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. מודגש בזאת כי במידה ותוך כדי חפירה בשטח יתגלו עתיקות יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשלי"ח 1978. 8. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות. 9. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש/תא שטח היא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. 10. תנאי למתן היתר בניה היא תאום וקבלת חו"ד מחלקת השימור בעיריית ירושלים למבנה נשוא ההיתר. 11. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם מחלקת שפ"ע לגבי שימור, העתקה ו/או עקירה של עצים קיימים בתחום התכנית, בהתאם לקבוע בסעיף 6.9. 12. תנאי למתן היתר בניה ראשון למלון יהא רישום זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין, כאמור בסעיף 6.4. 13. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה. 14. לא יונתן היתר בניה למגורים בטרם יונתן היתר בניה למבני המלון שבמגרש 001. 15. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למבנים לשימור בטרם הוצאת היתר בניה למבנה העיקרי של המלון ולחניון הצמוד לו. 16. תנאי למתן היתר בניה (או חפירה) יהא ליווי של אגרונום אשר ינחה לגבי האמצעים לשמירת העצים בזמן עבודות הפיתוח והבניה. 17. תנאי למתן היתר בניה / חפירה הינו חוות דעת הנדסית המבטיחה כי לא תיפגע יציבות המבנים הקיימים בתחום התכנית והמיועדים לשימור, והמבנים הסמוכים לתחום התכנית ברחוב פטרסון.

6.12 תנאי למתן היתר איכלוס
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר איכלוס למגרש 001 יהא השלמת העבודות במבנים לשימור מבנים ב ו-ד (בית הספר החדש ובית הספר הישן). 2. לא יונתן טופס 4 למגורים בתאי שטח 002,003 בטרם יונתן טופס 4 למבני המלון שבמגרש 001. 3. תנאי למתן טופס 4 למלון יהא התקנת פלטה לפריקה וטעינה.

6.13 מתקני תקשורת
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה

להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית

6.14. היטל השבחה
 א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.15. חלוקה ורישום
 1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
 2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.16. חלחול מי נגר
 יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.17. חיזוק מבנים – תמ"א 38
 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
 3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית


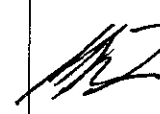
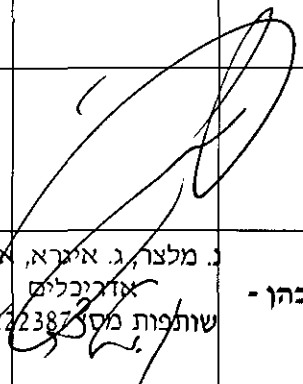
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	עבודות השימור	עבודות שימור המבנים הקיימים תעשנה במקביל לבניה העיקרית, ובחלקן אף קודם לכן.
2	בניית המלון והמגורים	הבניה של המלון והמגורים יעשו ככל הניתן בהנף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

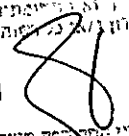
1. תוקפה של התכנית יפקע בחלוף שבע שנים ממועד כניסתה לתוקף וזאת אלא אם יינתן היתר בניה עבור הבינוי המוצע בתכנית.
2. כמו כן, יפקע תוקף התכנית במידה ותוקפו של היתר בניה שיצא יפקע נוכח העדר מימושו וזאת בתנאי שחלפו 7 שנים ממועד כניסת התכנית לתוקף.
3. ככל שיוצא היתר בניה בתוך שבע שנים רק עבור חלק מהמתחם, יפקע תוקפן של זכויות הבניה המוצעות בחלק המתחם שעבורו לא הוצא היתר בניה בתוך 7 שנים.
4. יובהר כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		הקולוני ירושלים בע"מ ח.פ. 512664970			
		הקולוני ירושלים בע"מ ח.פ. 512664970			יזם בפועל
		רשות הפיתוח			בעלי עניין בקרקע
			050632629	שמרון דוד נפתלי (כנאמן עבור הקולוני ירושלים בע"מ)	
		מלצר, איגרא, כהן - אדריכלים	07443930	אדריכל נחום מלצר (רשיון: 10346)	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 ייתכן כי בהתאם לתוכנית ייווצרו ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר זכויות או חובות אשר לא הוקצו השטח ונחתם עמו הסכם מתאים.
 לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

13-07-2011



ענת ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 ייתכן כי בהתאם לתוכנית ייווצרו ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר זכויות או חובות אשר לא הוקצו השטח ונחתם עמו הסכם מתאים.
 לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

13-07-2011

מחוז ירושלים