

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13396

תוספת בניה במתחם ההוספיס האוסטרי, רח' הגיא הרובע המוסלמי בעיר העתיקה, ירושלים.

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

אישורים

הפקדה / מתן תוקף

--	--

<p>חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לתכנון ובניה 07103 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

ההוספיס האוסטרי נבנה במחצית השנייה של המאה התשע עשרה. השטח של ההוספיס מוקף חומה גבוהה, מיקומו בהצטלבות הרחוב הראשי המוביל משער שכס וויה דולרוזה. בתוך המתחם מבנה מרכזי המנותק מן החומות ועוד שני מבנים יותר קטנים הסמוכים לחומות.

החומה הצפונית מזרחית של המתחם שגובהה 5-7 מטר ומעליה רחוב ברובע המוסלמי. חומה זו נסדקה מספר פעמים וטופלה בהתאם להנחיות של האגף למבנים מסוכנים, אך הדבר לא עזר.

עתה עלה הרעיון לבנות ביתנים למגורי המתנדבים והרקטור, כאשר הם נשענים על החומה האמורה. באותה הזדמנות לבצע פיתוח שטח ולנצל את החללים התת קרקעיים הסמוכים לפונקציות משקיות.

2. רקע תכנוני לתכנית

תבי"ע.מ.9 העיר העתיקה וסביבתה, היתר בניה לחיזוק קיר תוחם מס' 0030.00/2010

3. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

הבעלים, ההוספיס האוסטרי

4. אחר

אין עבירות בנייה והליכים משפטיים כלשהם בנוגע לתכנית הנייל.

5. היקפי הבניה בתכנית זו מציגים את התוספת המוצעת בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בניה במתחם ההוספיס האוסטרי, רח' הגיא הרובע המוסלמי בעיר העתיקה, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13396

מספר התוכנית

4.028 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 20.08.2013

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

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

לא

ועדה מחוזית.

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222075
קואורדינטה Y 631950

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, העיר העתיקה, רח' הגיא פינת הויה דולרוזה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירושלים רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים יישוב שכונה רחוב מספר בית העיר העתיקה, ויה דולרוזה 37

יטורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקה ארעית	מספרי חלקות בחלקן
31361	• לא מוסדר	• לי"ר	[1]	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בהוראות שנקבעו בתכנית מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
9.מ.9	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' ע.מ.9 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' ע.מ.9 ממשיכות לחול.	י.פ. 2308	שנה עברית: יב ניסן תשל"ז שנה לועזית: 31.3.1977
5166/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו' שבט התש"ע שנה לועזית: 21.1.2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	שנה עברית: כ"ג שבט ה'תש"ס שנה לועזית: 30.01.00

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לא רלוונטי	18	לא רלוונטי	18.08.2013	זאב ברן	ועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	14.07.2013	זאב ברן	ועדה מחוזית	
נספח מס. 1 תכנית בינוי ופיתוח	מחייב חלקית*	1:100	לא רלוונטי	1	18.08.2013	זאב ברן	ועדה מחוזית	
נספח מס. 2 חישוב שטחים	מסמך נלווה	1:100	לא רלוונטי	1	14.07.2013	זאב ברן	ועדה מחוזית	
נספח מס. 3 נספח עצים	מנחה	1:250	לא רלוונטי	1	14.07.2013	זאב ברן	ועדה מחוזית	
תיק תיעוד (מסמך נלווה)	מנחה	לא רלוונטי	30	לא רלוונטי	26.06.2012	זאב ברן	ועדה מחוזית	

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.

*נספח הבינוי מנחה חלקית, למעט ההוראות לענין גובה הבינוי, מס' יח"ד, קוי בנין, שטח בניה ומס' הקומות שהינן מחייבות.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
רקטור	מרכוס סטפן בוגניאר	דרכון אוסטרי D1005282	-	ההוספיס האוסטרי	500301478	ויה דולרוזה 37, ירושלים	02-6265800	052-5866482	02-6265816	rector@austrianhospice.com	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מרכוס סטפן בוגניאר	דרכון אוסטרי D1005282	-	ההוספיס האוסטרי	500301478	ויה דולרוזה 37, ירושלים	02-6265800	052-5866482	02-6265816	rector@austrianhospice.com

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	זאב ברן	007126626	0007702	זאב ברן אדריכל ומתכנן ערים	-	סוקולוב 17 כני 5, ירושלים	02-5665845	054-6673771	02-5665790	zefbaran@netvision.net.il

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
לייר	לייר

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**

תוספת בניה עבור חדרי מגורים למתנדבים ולרקטור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי לשם בניית 12 ביתנים שימשו למקומות שינה למתנדבים, דירה לרקטור וחדר למתקני חשמל.
- 2.2.2 קביעת הוראות לפיתוח שטח לשם ניצול החללים התת-קרקעים לשימוש כשטחי שירות + מקלט רב תכליתי.
- 2.2.3 הקצאת שטחי בניה מרביים עבור הביתנים והחללים התת קרקעיים ל- 913.2 מ"ר.
- 2.2.4 קביעת שטחי בניה מירביים בשטח ל- 913.2 מ"ר מהם 608.8 מ"ר שטחים עיקריים ו- 304.4 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 קביעת גובה בינוי מקסימלי של 2 קומות מעל מפלס כניסה קובעת.
- 2.2.6 קביעת קוי בנין חדשים.
- 2.2.7 קביעת הוראות בדבר עצים לשימור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בדבר שימור מבנים.
- 2.2.9 קביעת הוראות לעניין טפול בקיר הקיים מצפון לכניסה לחניה.
- 2.2.10 קביעת תנאים להיתר בניה.
- 2.2.11 קביעת הוראות להריסת מבנים/מדרגות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 4.028

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מוצע	609		+609	-	מ"ר	מגורים
-	13		+13	-	מס' יח"ד	

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 כפופים				תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	הריסה	עצים לשימור		
		1	1	1	מבנים ומוסדות צבור

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,028	מבנים ומוסדות צבור		100	4,028	שטח לבניני ציבור

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	<p style="text-align: center;">מבנה מעונות (מתוכנן)</p> <p>1. מגורים – חדרי מעונות לקבוצות מתנדבים. דירת רקטור. 2. שטח שירות – חדרי חשמל ומ"א, חדר הסקה, בית מלאכה ומחסנים. 3. מקלט רב תכליתי.</p>
ב.	<p style="text-align: center;">בניין ראשי (קיים)</p> <p>1. בית הארחה עם מסעדה, קפטריה, מטבח, מתקני סגל, אולמות קבלה, מנהלה, ספריה, קונצרטים, חדרי שינה, מלחמות, חדרי שירותים ורחצה. 2. כנסיה דו מפלסית בתוך הבניין. 3. שטחי שירות בקומה תת קרקעית ובתפזורת בבניין: חדר מכבסה, אחסון, אזור לוגיסטי, מעלית ומדרגות. 4. על גג המבנה קיים משטח תשתיות (מים, מיזוג אויר, חימום סולארי וכו') העומד על פלטפורמה מחוזקת ומבודדת מהגג. המתקנים מעודכנים ע"פ הצרכים והדרישות של הטכנולוגיות החדשות. 5. על הגג קיים משטח למבקרים לצורך תצפית על העיר, אשר יותאם לתקנות הבטיחות עם מעקה ותאורה, הכל במסגרת המשטח הקיים. 6. מעטפת המבנה לא תעבור שום שינויים. בתוך המבנה יותרו שינויים במיקום הציוד, הריהוט ומערכת התשתיות. שיפוצים לצורך התאמת תשתיות מודרניות, כגון: צינורות מים, רשת חשמל ומיזוג אויר.</p>
ג.	<p style="text-align: center;">בית האחות (קיים) –</p> <p>1. חדרי הארחה ודירת האחיות האחראית על ניהול ההוספיס: 2. לא יחולו שינויים מחוץ ובתוך הבניין לעומת המצב הקיים בו היום.</p>
ד.	<p style="text-align: center;">שני מבנים לאירוח סגל חו"ל (קיים - להריסה).</p> <p>שתי דירות חדר רעועות אשר יוחלפו בעתיד על ידי מבנה המעונות.</p>
4.1.2	הוראות
א.	קווי בניין:
	קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ב.	זכויות הבנייה:
	זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.
ג.	עיצוב אדריכלי:
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת באותו גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד.	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.
ה.	חנייה
	מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
ו.	גריסת פסולת בנייה ופינויה
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.
ז.	שילוט

	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.
ח.	מבנה/ מדרגות להריסה
	מבנה/ מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.
ט.	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
י.	הוראות בנושא חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
יא.	מתקני תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
יב.	גביית הוצאות תכנון
	הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבניה/ הדירות שבתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה החדשה, בהתאם ליחס של כל מגרש בודד לשטח הכללי של התכנית/ בהתאם ליחס של שטח הדירה לשטח הכללי של הדירות בבניין.
יג.	סטיה ניכרת
	1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 4. שטחי הבנייה המירביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.
יד.	תמ"א 34 ב' / 4 – מי נגר
	1. מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פ הסמוך. 2. לפחות 20% משטח התכנית יוותרו לא מרוצפים או מחופים בריצוף חדיר כגון חצץ או חלוקים. 3. לא ייבנו קירות גבוהים מגובה השטח הפתוח, בין השטח המרוצף לבין השטח שאינו מחופה, על מנת לאפשר הפניית מי הנגר אליו.
טו.	תמ"א 38 - חיזוק מבנים
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

<p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור, יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעודוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	
המלצות תיק התיעוד	טז.
<p>1. מומלץ לשמור על טראסות בחלקים שבתכנון ולהחזיר נטיעות עם סיום העבודות. (כולל תכנון הבניה החדשה במדרגות כך שמראה הטראסות יישמר).</p> <p>2. יש לדאוג ליציבות קיר ההיקף.</p> <p>3. מומלץ לבדוק את בורות המים והכניסה ההיסטורית שתוכננה לחלל העתיק. (הפרויקט אינו פוגע בהם, אולם זו נראית הזדמנות- באם הנהלת האכסניה מעונינת בכך).</p>	
שימור	יז.
<p>1. המבנים ההיסטוריים והחומה המסומנים בתשריט כמבנים לשימור, הינם מבנים לשימור מלא שאסורה הריסתם ואסור כל שינוי בחזיתותיהם ובחלליהם הפנימיים, למעט שינויים פנימיים כאמור בסעיף 4.1 ב' 6.</p> <p>2. הטראסות במתחם תישמרנה ככל הניתן ופיתוח השטח יטמיע את אופי הטראסות בתכנון.</p> <p>3. יבחן, לעת מתן היתר בניה, נושא בורות המים הקיימים במתחם והכניסה ההיסטורית שתוכננה לחלל העתיק ושילובם בתכנון פיתוח השטח, בהתייעצות עם יחידת השימור.</p>	
הוראות בקשר לעצים בוגרים	יח.
<p>1. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות, במידה ויידרשו.</p> <p>2. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>	
עתיקות	יט.
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מופיעים להלן) 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ: 1390 ע"מ 2159 מיום 31.08.1967 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978.</p> <p>3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות, בנוסף על החפירות המדגמיות שבוצעו כמפורט לעיל (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. באתר מצויים שרידים ארכיאולוגיים. יש לבצע פעולות שימור בהתאם להנחיית רשות העתיקות.</p> <p>5. היה וימצאו עתיקות בתחום התכנית שיקבע על ידי רשות העתיקות כי יש להציגן לציבור, תובטח גישת הציבור אל העתיקות.</p> <p>6. כיסוי האתר יתאפשר בהתאם למפרט כיסוי שיימסר על ידי רשות העתיקות. קירווי האתר יאושר בהתאם לפרט קירווי שיוכן על ידי אדריכל מטעם היזם ויאושר על ידי רשות העתיקות.</p> <p>7. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, בנוסף על אלו שנתגלו בחפירה שבוצעה והמחייבות שימור, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות</p>	

<p>המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ולהציגן לציבור על פי הנחיות רשות העתיקות.</p> <p>8. היה והעתיקות שיתגלו, בנוסף על אלו שכבר נתגלו בחפירה שבוצעה, יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>9. לעת מתן היתר, יתקבל אישור רשות העתיקות כי נסתיימו החפירות הארכיאולוגיות במתחם וכי ניתנו הנחיות בדבר תצוגת הממצאים לציבור. בהוראות התכנית אף ייקבעו הוראות המבטיחות את גישת הציבור אל הממצאים.</p>	
חלוקה ורישום	כ.
<p>1. 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 יו"ר הוועדה המקומית. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף בי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
תנאים למתן היתר בניה בשטח:	כא.
<p>1. תיאום התכנון, העיצוב האדריכלי והחזיתות המוצעות של הבניין וכן עיצוב קיר התמך אשר לצד כביש הגישה המוטורית למתחם, עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ובכלל זה פיתוח שטח הגן בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא 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.</p> <p>5. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לענין שיפוץ חזיתות הבנין וטיפול במרחב הציבורי והפרטי במידת הצורך, בין היתר לענין הסרת צינורות מקירות הבנינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבנין באבן ככל שידרש.</p> <p>6. כתנאי להיתר יש למנות אדריכל שימור מלווה.</p> <p>7. תנאי להיתר יהיה מתן ערבות וכתב התחייבות לשמירה על ערכי השימור.</p> <p>8. תנאי להיתר יהיה תאום ואישור עם יחידת השימור בנושאים הבאים: פרטי אבן, פרזולים, חלונות וחומרי גמר.</p> <p>9. הגשת תכנית פיתוח שטח הגן במתחם, בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>10. תנאי להיתר יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור שימור העצים. הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיף 4.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה יהא בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לבינוי המוצע ובעיקר לחזיתות המוצעות.</p>	

<p>12. התכנית תכלול חדר שינה נגיש. אפשר שחדר הלינה הנגיש ימוקם מחוץ למקבץ החדרים ובלבד שדרך נגישה תוביל ממנו ועד לאזורי הפעילות המשותפים לדיירים של חדרי הלינה המוצעים בתכנית זו.</p> <p>13. המקלט הרב תכליתי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>14. אישור של מח' איכות הסביבה, תוך התיחסות לאמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדים סביבתיים בעת הבניה ולאחר הפעלת האתר.</p> <p>15. קבלת הנחיות מהמחלקה לאיכות הסביבה, המוודאת כי הגנרטורים מאווררים כראוי ואינם פוגעים בסביבה.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה לחדר השנאים וחדר החשמל, יהא הצגת היתר הקמה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת 2006 בפני המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>17. תנאי להיתר יהיה הצגת דו"ח אקוסטי והאמצעים הנדרשים לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) בפני המחלקה וכן תאום מראש ואישור לגבי מיקום פתח פליטת גזי הפליטה והעשן מהגנרטור.</p> <p>18. הכנת תצ"ר.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>	
תנאים לתעודת גמר/ טופס 4	כב.
השלמת פיתוח שטח הגן במתחם, לפי סעיף כא. 5.	
תנאים לאכלוס	כג.
נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

תא שטח	יעוד	שם המבנה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר				מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (מט"ח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניין (מטר)			
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מ"ר	מ"ר	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
				שירות	עיקרי												
	מבנים ומוסדות צבור	מבנים חדשים בצמוד לחומה	4,028	407.6	-	201.2	304.4	913.2	22.68%	7.05 מ' וכמפורט בנספח מס' 1	2	1	כמסומן בתשריט				
									10.2% מעל 0.00								

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992, לרבות שטחי התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. השטחים שבטבלה אינם כוללים את שטח הבנינים הקיימים במתחם.

6. הוראות נוספות - ל"ר

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים	

**7.2 מימוש התוכנית
זמן משוער לסיום התכנית: 15 שנים**

8. חתימות

תאריך: 20/08/2013	שם: רקטור מרכז סטט בוגניאר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 500301478	תאגיד/שם רשות מקומית: ההוספיס האוסטרי בעיר העתיקה בירושלים	

תאריך: 20/08/2013	שם: זאב ברן, אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:	

אחראי: ברן-אדריכל
טל: 02-5665790, 02-5665845
פקס: 02-5665790
e-mail: zevbaran@netvision.net.il

תאריך: 20/08/2013	שם: רקטור מרכז סטט בוגניאר	בעל עניין בקרוע (בעלים)
מספר תאגיד: 500301478	תאגיד: ההוספיס האוסטרי בעיר העתיקה בירושלים	