

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14423

שם תוכנית: מלון כריסמס – רח' אבו טאלב, ירושלים.
שיפוץ והרחבת המלון ע"י תוספת קומות ע"ג מבנה קיים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>10-4-14</u> 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><u>גלית גל</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>תאריך: _____</p>
---	---------------------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מפרטת הוראות שיפוץ והרחבת מבנה קיים המשמש כ"מלון כריסמס", ברחו אבו טאלב ב"ם. המלון הקיים בן 2 קומות הכוללות שטחי מבואה וקבלה, חדר אוכל, חצר, מטבחים, שטחי עזר ואחסנה וחדרי אירוח. ייעוד המבנה הקיים הינו מסחר. התכנית מציעה שינוי ייעוד השטח ל"מסחר ותיירות" על פי הגדרות מבא"ת. המבנה הקיים בנוי בצמוד לגבול החלקות (קו בניה "0"). התכנית מציעה את הרחבת המבנה ע"י הריסת מבני עזר קיימים ע"ג גג המבנה, ותוספת 4 קומות לשימוש חדרי אירוח ושטחי עזר בתחום המבנה הקיים בלבד, ללא הגדלת תכסית המבנה הקיים, ועל פי המפורט בתשריט ובנספח הבינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מלון כריסמס – רח' אבו טאלב, י"ם.
שיפוץ והרחבת המלון ע"י תוספת קומות ע"ג
מבנה קיים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

14423

מספר התוכנית

1.88 ד'

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4

מספר מהדורה בשלב

1.6.2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינטה X 222100
 - קואורדינטה Y 632750
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, המושבה האמריקאית השטח בין הרחובות צלאח א-דין ממערב ורחוב אבו טאלב מדרום.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים
 - יישוב ירושלים
 - שכונה המושבה האמריקאית
 - רחוב רח' אבו טאלב
 - מספר בית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפוסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30527	• מוסדר	• חלק מהגוש	18,34,35	

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 מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה).	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2639	• ביטול	תכנית מבטלת את הוראות תכנית מס' 2639 בנושאים המפורטים בתכנית זו.	י.פ. 3120	8.11.1984
ב/5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	טמיר פיקר	1.6.2014		16	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	טמיר פיקר	1.6.2014	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	טמיר פיקר	1.6.2014	1		1:200	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים: קווי בניה מרביים, גובה המבנה ומספר הקומות.	נספח מס. 1 – נספח בינוי
	ועדת שימור – עיריית ירושלים	טמיר פיקר	1.6.2014		54		• מנחה	נספח מס. 2 – תיק תיעוד מקדים

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

מגיש התוכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התוכנית	מר	מוסיס אמיל גרגועי	023308018			צ'לאח א-דין 24 י"ם	02.6283398		02.6287896	

1.8.2 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	מר	מוסיס אמיל גרגועי	023308018			צ'לאח א-דין 24 י"ם	02.6283398		02.6287896	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	מר	הקדש מוחמד תקי א-דין אלענבוכי			רח' עלי אבו טאלב 1, י"ם.				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	טמיר פיקר	28054815	10306		שדי רוטשילד 19 תל אביב	03-5101082	03-5101087	tamir@picker.co.il
	מודד	מימד, ראובן אלסטר		502		כנפי נשרים 68 י"ם	02.6522294	02.6522596	

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
------	------------

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

שיפוץ והרחבת מבנה מלון "כריסמס" - ע"י תוספת קומות למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מסחר ותיירות.
2. קביעת זכויות בניה ל- 7,450 מ"ר, מתוכם 6,690 מ"ר שטחים עיקריים ו- 760 מ"ר שטחי שירות.
3. קביעת גובה הבינוי ל- 27.15 מ' מעל מפלס הכניסה (767.50 אבסולוטי) הקובע.
4. תוספת 4 קומות וגג משופע ע"ג 2 הקומות הקיימות.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
6. קביעת שימושים מותרים.
7. קביעת קווי בניין.
8. קביעת הוראות למבנים גדרות ומדרגות להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
10. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה ולהיתר אכלוס.
10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.88
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תכנית מאושרת מס. 2639 נקבה בשטח מירבי בלבד (עיקרי+שרות)		620	ללא שינוי	620	מ"ר	מסחר
הנתונים מבטאים מצב קיים שאינו מהווה אמירה סטטוטורית		6,070	+ 4,280	1,790	מ"ר	מלונאות
		95	+ 65	30	חדרים	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 כפופים			תאי שטח	יעוד
הריסה	עצים לשימור	חזית מסחרית	101,102,103	מסחר ותיירות
101,102,103	101,102,103	101,102,103		

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	1887	אזור מסחר ותיירות		100	1887	אזור מסחרי
100	1887	סה"כ		100	1887	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: אזור מסחר ותיירות	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר.	א.
מלונאות (אירוח והלנה, הסעדה, אחסנה ומתקנים נלווים לתפקודו השוטף של בית המלון).	ב.
הוראות	4.1.2
<p>1. בשטח התכנית ישופץ המבנה הקיים ותבצע תוספת בניית קומות חדשות לצורך הרחבת בית המלון ע"ג המבנה הקיים, על פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. רצף המרפסות והחילון של הבנין הקיים יומשך עם הבניין החדש תוך יצירת נסיגות בהמשכיות חריץ המרפסות. החלונות החדשים יהיו ביחס של 2x1 לפחות ואו עפ"י כל הנחייה אחרת אשר תנתן ע"י מחלקת השימור בעיריית ירושלים במסגרת תיאום חזיתות המבנה.</p> <p>3. בשלב התכנון המפורט להיתר יותרו שינויים בתכנון המבנה מהמוצע בנספח הבינוי (שינוי מיקום קירות ומחיצות פנים, גדלי פתחים, מעליות, מעברים וכיו"ב) כל עוד לא יחול שינוי בנתונים המחייבים עפ"י סעיף 4.1.2 ס"ק א-2 הרי"מ.</p> <p>4. מספר הקומות המירבי יעמוד על 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (לא כולל חדרי יציאה לגג וחדרים טכניים כלואים בחלל הגג).</p> <p>5. לא תותר בניה בחצר המבנה.</p>	<p style="text-align: center;">הוראות בינוי:</p> <p style="text-align: center;">א.</p>
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום סופי עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים לעניין חזיתות המבנה, הצגת תכנון לחזית החנויות הקיימות, ואלמנט הפרדה בין קיים למוצע. במסגרת זו יוצגו הדמיות של המבנה בפני מחלקת השימור. במידה ויידרשו מדרגות חירום, יש לתאמן עם מחלקת השימור.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.</p> <p>4. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לגבי שימור עצים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא ביצוע חדר עבור דחסנית אשפה בנפח 8 קוב ואשר כולל חיבור לחשמל, מים וביוב. גובה החדר 4 מ'. לעת מתן היתר בניה ייבעו הסדרי הגישה לכלי רכב שירות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם המח' לשירותי כבאות בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם חברת הגיחון בדבר תכנון מערכות המיים הביוב והניקוז בשטח התכנית וחיבורן למערכות העירוניות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם האגף</p>	<p style="text-align: center;">ב.</p> <p style="text-align: center;">תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p>

<p>לשיפור פני העיר לגבי פינוי עודפי עפר ופסולת בניין לאתר מוסכם על ידי אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית הוא אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>12. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עיצוב החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>13. תאום 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>14. מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>15. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכורכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מיתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מיים, ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה הנגשת הבניין בהתאם לחוק, השלמת סידורי נגישות חסרים בקומות הקיימות במבנה, וזאת בהתאם להוראות החוק שחלות על בנין ציבורי חדש במועד מתן ההיתר, ולחוות דעת מח' הנגישות בעיריית י"ם.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת מסמך סביבתי לעניין מניעת מטרדים מעבודות ההקמה והתפעול השותף של המלון. הנספח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה ומסקנותיה יעוגנו במסמכי הבקשה להיתר ויכלול התייחסות גם למיקום מפרץ החנייה למלון.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהא עמידה בתקנות התברואה.</p>		
<p>1. הסדרת קטע רחוב סלאח א- דין הגובל בחזית המלון, כך שתתאפשר בו עצירת אוטובוס לצורך הורדת ואיסוף נוסעים ע"ג המדרכה, שתורחב ל- 4.00 מ', עם שיפועים מתאימים, ובהתאם לנספח הבינוי. בנוסף, יוסדר תמרור מתאים.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות בעיריית ירושלים וקבלת אישור לנ"ל.</p>	תנאים להיתר אכלוס:	ג.
לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים, אלא בהתאם להוראות חוק עזר עירוני לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.	שילוט:	ד.
החזית של הבנין המסומנת בקו סגול הינה חזית מסחרית. השימושים המותרים: חנויות, משרדים, בתי קפה. קומת המסחר תהא במפלס כמצוין בנספח מס. 1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.	חזית מסחרית:	ה.
יותר שינוי של עד 1 מטר מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס. 1.	גמישות:	ו.

ז.	סטיה ניכרת:	א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס. 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ח.	אנטנות טלוויזיה ורדיו:	בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
ט.	קולטי שמש על הגג:	1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. 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 חשמל 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.	הצבת מתקני גז:	לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ולמוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בענין.
יג.	היטל השבחה:	1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. 2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
יד.	מי נגר:	תכנית הקרקע הקיימת לא תקטן, ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי, כל זאת על פי הוראות תכנית המתאר הארצית תמ"א 4/34.
טו.	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה ליתר 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).
טז.	בנין/גדר/מדרגות להריסה:	כל הבניינים, המדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט והנמצאים בתחום התכנית מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד, לפני כל תחילת בניה בשטח התכנית.
יז.	עצים לשימור:	1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס. 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים הממוספרים בתשריט ובנספח מס. 1 הינם לשימור ומספרם להלן: עצים מס. 1,2,3 – אורן. עצים מס. 4,5,6 – זית. עצים מס. 7,8,9 – דקל.
יח.	רשות העתיקות:	א. השטח המסומן בתשריט: 2921/0 י"רושלים, העיר העתיקה" י"פ 1390 עמ' 2159 מיום 31/8/1967 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התש"ח – 1978. ב. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר

<p>קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח – 1978.</p> <p>ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאיות להתיר שינויים כאמור ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה ו/או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ד. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ה. על פי חוק העתיקות, התש"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.</p> <p>ו. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>		
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	פסולת בנין :	י.ט.
<p>בתכניות הכוללות חפירה : תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	הפעלת מגרסה :	כ.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (במטר - מעל הכניסה הקובעת)		צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
												סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט				--	6	24.05	25.95	לי"ר	לי"ר	75%	395	7450	-	-	760	6690	1887	101,102,103	מסחר ותיירות

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה העיקריים ושטחי השירות בתכנית זו לרבות שטחי מעליות ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות ובתנאי שלא תהיה חריגה ממניין השטחים הכולל. לא יותר להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים
- גובה התקרה העליונה של הבנין הראשי הינו 24.05 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד.
- גובה תקרת האגף המזרחי הינה 25.95 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/38 (חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה). בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/38.
-----	---

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 1.6.2014	חתימה:	שם: מוסא ג'רג'וי מוסיס אמיל גרגועי	מגיש התוכנית
תאריך: 1.6.2014	חתימה: אדריכלים רוטשיכר 19 ח"א טל. 03-5101082 כיכר מנוס 4 י"ס טל. 02-5637239	שם: טמיר פיקר	עורך התוכנית
תאריך: 1.6.2014	חתימה:	שם: מוסא ג'רג'וי מוסיס אמיל גרגועי	יזם בפועל
תאריך: 1.6.2014	חתימה:	שם: הקדש מוחמד תקי א-דין אלענבوسی	בעל עניין בקרקע