

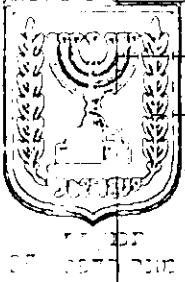
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

10003(8747-1

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0234237

מלון Jerusalem Grand Mercure ברחוב החבצלת 2-4



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21.8.15

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

26.8.15
יו"ר הוועדה המחוזית

28.8.15
תאריך

דברי הסבר לתכנית

מצב סטטוטורי - 3 תאי שטח בשטח כולל של 1712.34 מ"ר בשתי חלקות סמוכות: חבצלת 2 (694.68 מ"ר), וחבצלת 4 (757.95 מ"ר), עליו בניינים בין 2 ו-3 קומות (בהתאמה) מעל לקומת מסחר, מאושר ע"פ תוכנית מתאר 62, וביניהם דרך מאושרת בשטח של 259.71 מ"ר.

עקרונות התכנון - קביעת תוספת 5 קומות לבניין חבצלת 2 על גבי בניין בן 3 קומות מאושרות, ו-4 קומות לבניין חבצלת 4 על גבי בניין בן 4 קומות מאושרות, תוך שימור מעטפת הבניינים הקיימים הפונים לרחובות: חבצלת יפו, אלישר ופרומקין.

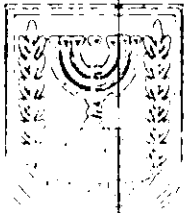
סה"כ 220-250 חדרי מלון מעל לקומת מסחר. בכל קומה חדר בטחון על פי התקן.

מעל 4 הקומות לשימור תוקם קומה רציפה, המחברת בין שני הבניינים, מעל רחוב פרומקין שתשמש לצורכי הסעדה.

מגיש התוכנית הוא פאי סיאם.



מבט מרחוב החבצלת 2



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מלון Jerusalem Grand Mercure ברחוב החבצלת 2-4

שם התכנית ומספר התכנית

101-0234237 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.75 דונם

1.3 מהדורות 1.3 שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220960

קואורדינאטה Y 632150

1.5.2 תיאור מקום מתחם בניינים הגובל ברחובות יפו, החבצלת, ואלישר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	החבצלת	2	
ירושלים	החבצלת	4	

שכונה מרכז העיר



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30052	לא מוסדר	חלק	5-6, 112	109, 111, 113

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62 בתחום זה.	687	1586	16/07/1959



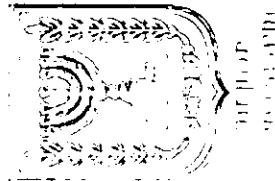
מנהל תכנון ומבנה
מחוז הירושלים



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן				ירון יונה קופרשטוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			ירון יונה קופרשטוק			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תרשים התמצאות	04/08/2014		ירון יונה קופרשטוק	23/07/2014	1		רקע	אדריכלות
לא		12/10/2015		ירון יונה קופרשטוק	12/10/2015		1:100	מנחה	בינוי
לא		21/09/2015		יוסי שטרן	21/09/2015	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	1: גליון	12/10/2015		אלישיב יורם	12/10/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

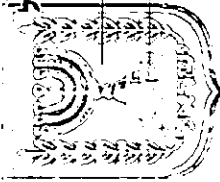
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	פרטי			פאי סיאם	ירושלים	2	פאי סיאם		

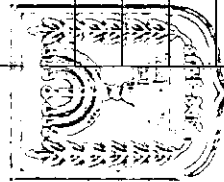
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-5654001	02-5654000	2	בית"ר	2	ירושלים	ירושלים	פאי סיאם			בעלים
	02-6244783	02-6244783	10	בן יהודה	10	ירושלים	ירושלים	א. לוי קבלני בנין בע"מ			בעלים
	02-6244783	02-6244783	10	בן יהודה (1)	10	ירושלים	ירושלים			ברנדה בת איסמעיל אמינוף	בעלים
	02-6244783	02-6244783	10	בן יהודה (2)	10	ירושלים	ירושלים			דוד אמינוף	בעלים
	02-6244783	02-6244783	10	בן יהודה (3)	10	ירושלים	ירושלים			יעקב (גיקי) אמינוף	בעלים
	02-6244783	02-6244783	10	בן יהודה	10	ירושלים	ירושלים			מתתיה אמינוף	בעלים
	02-6244783	02-6244783	10	בן יהודה (4)	10	ירושלים	ירושלים			שמואל (סס) אמינוף	בעלים
	02-6244783	02-6244783	10	בן יהודה (5)	10	ירושלים	ירושלים			קורדובני ניקי קורוש	בעלים
										אמיני	בעלים
	02-6244783	02-6244783	10	בן יהודה	10	ירושלים	ירושלים			קורדובני עזיזולה אמיני	בעלים
	02-6244783	02-6244783	10	בן יהודה (6)	10	ירושלים	ירושלים			שמואל אמיני	בעלים
	02-6244783	02-6244783	10	בן יהודה	10	ירושלים	ירושלים			רחמתולה אמיני מתתיה	בעלים



מחנה ג' 10000
ת.ד. 10000

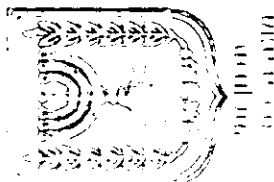


מחנה ג' 10000
ת.ד. 10000

- (1) כתובת: דרכון 280462.
- (2) כתובת: דרכון 1291775.
- (3) כתובת: דרכון 704341962.
- (4) כתובת: דרכון 150215918.
- (5) כתובת: דרכון 304505930.
- (6) כתובת: דרכון 2719910.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירון יונה קופרשטוק	81827	קופרשטוק אדריכלים	ירושלים	המלך גיורגי	40	02-6242632		office@kyarc h.com
	מודד	אלשיב יורם	985	אלשיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	
	יועץ תחבורה	יוסי שטרן	112234	ישטרן הנדסה	נווה דניאל	דרך האבות	27			ystemeng@g mail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת בית מלון אחד על שני מבנים ברחוב החבצלת 2 והחבצלת 4, ובניית קומה מחברת בין הבניינים מעל הדרך המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הגדרת ייעוד כאיזור מסחר תיירות ונופש

2.2.2 קביעת תוספת 5 קומות לבניין חבצלת 2 על גבי בניין בן 3 קומות מאושרות, ו-4 קומות לבניין חבצלת 4 על גבי בניין בן 4 קומות מאושרות.

2.2.3 קביעת שטחי בנייה בהיקף של 12,237 מ"ר, מהם 11,004 מ"ר עיקרי ו-1,233 מ"ר שירות.

2.2.4 קביעת שימושים עבור מלונאות ומסחר.

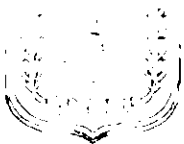
2.2.5 קביעת חיבור עילי בין הבניינים מעל האזור המוגדר לשימור לצורך על פי המפורט בנספח.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.2.8 קביעת חזית מסחרית.

2.2.9 קביעת הוראות בגין שימור מבנה היסטורי.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.75



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	250		+250		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	10,268		+10,268		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	736		-2,774	3,510	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

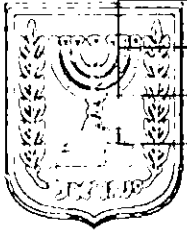
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	9 - 3, 15 - 10
דרך משולבת	23 - 16
מלונאות (אכסון מלונאי)	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	2, 1
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	9 - 3, 15 - 10
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	23 - 16
הנחיות מיוחדות	מלונאות (אכסון מלונאי)	2, 1
חזית מסחרית	דרך מאושרת	9 - 3, 15 - 10
חזית מסחרית	דרך משולבת	23 - 16
קו בנין עילי	דרך מאושרת	3
קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	281.29	16.07
דרך משולבת	16.53	0.94
מסחר	1,452.63	82.99
סה"כ	1,750.45	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד
16.07	281.26	דרך מאושרת
0.95	16.56	דרך משולבת
82.99	1,452.63	מלונאות (אכסון מלונאי)
100	1,750.45	סה"כ



מנהל תדמור 25



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	בית מלון, מסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור.</p> <p>ב. לא תותר כל פגיעה באופיו וסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.</p> <p>ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ד. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בתנאי שתעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבנייה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>ו. יש לפרק את כל תוספות הבנייה המאוחרות שנבנו בהיתר או שלא בהיתר כולל מרפסות שנסגרו, סככות הצללה וכדו'.</p> <p>ז. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור, ולהבטיח שלא יפגע לכל אורך זמן העבודות באתר. היה וייפגע/ייהרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות יוחזרו וזכויות הבנייה להיות כפי שהיו טרום הגשת תוכנית זו.</p> <p>ח. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת מבלי לפגוע בערכי השימור, ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות.</p> <p>ט. עיצוב חזיתות המבנה החדש, לרבות פירוט חומרי גמר יהיה בהתאמה לערכי השימור.</p> <p>י. יבוצע תיאום מקדמי עם ממונה השימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית, להבטחת עיצוב נאות.</p> <p>יא. לבקשה להיתר בנייה יצורף נספח עיצוב המפרט בתרשימים ובמלל את עקרונות התכנון של הבנייה החדשה ויבהיר את יחסה אל הבנייה הקודמת.</p> <p>יב. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק התייעוד המלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>יג. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור. במסגרת עבודות השימור ישוחזרו פרטים מקוריים.</p> <p>יד. שיקום סדקים, אבנים, חומרי בנייה, אלמנטים קונסטרוקטיביים ופרטי גמר במבנה לשימור יעשה עפ"י ממצאי תיק התייעוד ובהנחיית אדריכל ומהנדס מומחים בשימור שילוו את שלב הבנייה.</p> <p>טו. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות או מרפסות.</p> <p>טז. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה לשימור והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות. יש להציג הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור לפני תחילת העבודות באתר.</p> <p>יז. לא יותר פירוק ו/או פירוק ובנייה מחדש של המבנה לשימור.</p>

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>יח. החצרות הפנימיים וגרמי המדרגות הקיימים ישומרו על פי המופיע בנספח הבינוי ובתיאום המחלקה לשימור ולשביעות רצונה, למעט התאמת המעקות הקיימים לתקן הבטיחות.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. לא ימוקמו מתקנים טכניים על חזיתות המבנה וכל המערכות הטכניות ימוקמו מאחורי קליאקוסטי.</p> <p>ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול לאבן הבניין הקיים.</p> <p>ג. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת - אסורה.</p> <p>ד. על גבי גג קומת הגשר המחבר בן הבניינים, יותר להתקין מעקות, פרגולות וכדו'</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. יודגש ניתוק המבנה החדש מהמבנה ההיסטורי, יש להתייחס במיוחד לקומה הראשונה מעל המבנה הקיים.</p> <p>ב. מבנה המלון יכלול קיומם של שטחים ציבוריים, כגון אולם הקבלה, חדר האוכל הנלווים לאיחסון המלונאי. האיחסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי ונופש ואירוח בכל עת לפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. ג. יותר חיבור הבניינים שבתאי שטח 1-2, על ידי בנייה עילית בתא שטח 3 באזור המסומן בתשריט ועל פי המוצע בנספח בינוי מס' 1.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי</p> <p>קו בניין עילי המסומן בתשריט, יהיה על פי המפורט בנספח הבינוי.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. החזית המסחרית כלפי רחוב אלישר כפי שמסומנת בנספח ובתשריט תשמש לפחות ב-70% כחזית מסחרית. חזית זו תכלול שימושי מסחר שהכניסה אליהם תהיה מרחוב אלישר. כל סטיה מכך תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. לא ניתן להרוס את חזיתות המבנה ההיסטורי. כל חריגה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. ביצוע המבנה יהיה בהינף אחד. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת</p>



4.1

מלונאות (אכסון מלונאי)

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

ו. הוראות שימור כפי שנקבעו בסעיף 4.1.2. א' מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

ז. לא יותר ניווד שטחים מתחת ל-0.00 אל מעל ה-0.00 (792.13+). הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

ח. מפלסי הגשר המחבר בין שני הבניינים יהיו על פי המופיע בטבלה 5. תותר סטייה לכל כיוון מהגובה האבסולוטי המצויין בטבלה 5 בהתאם לאילוצים תכנוניים המתחייבים לצורך גישור בין הקומות המגושרות.

ט. חומרי הגמר של הגשר יהיו קלים ושקופים ככל הניתן, ויבוצעו בכפוף לאישור מהנדס העיר. כל סטייה מכך תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

י. שימוש הגשר יהיה להסעדה וכל סטייה מכך תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

יא. לא תותר המרת שטחים ממלונאות לשימושים אחרים. כל סטייה מכך תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

יב. חדרי התברואה והאשפה ימוקמו במרווח שבין חלקה 6 וחלקה 7. כל סטייה מכך תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

תנאים למתן היתרי בניה

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

ב. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.

ג. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהניינה תת קרקעיות. בעל היתר בנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למרום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ד. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה תיאום מול משרד התיירות לעניין תמ"א 12.

ה. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור תיק תיעוד מלא על ידי מהנדס העיר.

ו. תנאי למתן היתר בנייה יהא הכנת תכנית שימור מפורטת בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.

ז. מתן היתר בנייה מותנה בשימור של חזיתות המבנה כולל פרטים מקוריים. תכנון שימור המבנה יעשה על ידי אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תוכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.

ח. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה על ידי מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה.

ט. בחינת ההרחבה המוצעת על ידי אדריכל שימור, וקבלת אישור מחלקת שימור בערייה.

י. תנאי להיתר בניה יהיה בדיקת אפשרות צמצום שטח הלובי או הזזה שלו לשם קבלת שטח

4.1	<p>מלונאות (אכסון מלונאי)</p>
	<p>מסחר נוסף על רחוב החבצלת. זאת בהתאמה לדרישות תקן המלונאות על פי משרד התיירות ו/או החברה המלונאית המפעילה.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בנייה ו/או חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, הרעש ואיכות האוויר הצפויים למגורים הקיימים ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות ובהנחיות. בנוסף, יתייחס הנספח למטרדים האפשריים מפעילויות המלון והמסחר המתוכננים לרבות פריקה, טעינה ואוטובוסים וכן לגבי הרעש הצפוי ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי למתן טופס 4 יהא אישור מחלקת השימור כי העבודות בוצעו לשביעות רצונה המלאה.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה הסדרת מפרץ להורדה ואיסוף של נוסעים, בתחום הדרך הציבורית שלא יאפשר חנייה לרכב פרטי, ולא על חשבון חנייה אוטובוס קיימת.</p>
4.2	<p>דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>דרך מאושרת, ומבנה גשר (עילי) המחבר בין המבנים בגוש 30052 בחלקות 5 ו- 6 בשימוש מלונאות</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>א. יותר חיבור הבניינים בתאי שטח 1-2, על ידי בנייה עילית באזור המסומן בתשריט ועל פי המוצע בנספח בינוי מס' 1, בגובה אבסולוטי עליון: +811.00 (לא כולל מעקה) ובגובה אבסולוטי תחתון: +805.6. תותר סטייה לכל כיוון מהגבהים המצויינים בהתאם לאילוצים תכנוניים המתחייבים לצורך גישור בין הקומות המגושרות.</p> <p>ב. גג הגשר יהיה גג ירוק, ותתאפשר גישה ושימוש בו.</p>
4.3	<p>דרך משולבת</p>
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>דרך, פיתוח נופי.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות מעל הקניסה הקובעת	מספר קומות מעל הקניסה הקובעת	
				שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				שטחי בניה סה"כ	צדדי- אחורי	צדדי- שמאלי				צדדי- ימני
				שטחי בניה	שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי									
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	694.68	4688	463	4225	463	4225	694.68	1	(1) 0	(1) 0	(1) 0	8	(1) 0	(1) 0	מלונאות (אכסון מלונאי)	
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	1	694.68	(2) 570	506	(2) 570	506	(2) 570	694.68	1							מסחר	
מלונאות (אכסון מלונאי)	<סך הכל>	1	694.68	5258	756	5258	756	5258	694.68	1				8			<סך הכל>	
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	2	757.95	6710	506	4886	506	4886	757.95	2	(1) 0	(1) 0	(1) 0		(1) 0	(1) 0	מלונאות (אכסון מלונאי)	
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	2	757.95	(2) 166	264	(2) 166	264	(2) 166	757.95	2							מסחר	
מלונאות (אכסון מלונאי)	<סך הכל>	2	757.95	6876	907	6876	907	6876	757.95	2				8			<סך הכל>	
מאוסרת דרך	מלונאות (אכסון מלונאי)	3	259.71	103	39	103	39	103	259.71	3	(7) 0	(7) 0	(7) 0		(7) 0	(7) 0	מלונאות (אכסון מלונאי)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

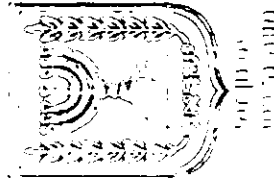
הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלת "זכויות והוראות בניה" כוללים מרחבים ומוגנים וכל שטחי בניה מרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשי"ב-1992.
- שטח מסחרי בקומת הכניסה : 736 מ"ר.
- מספר חדרי מלון עד 250.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל מרפסות זיו לשמור מעל הרחוב.
- (2) בקומת הקרקע בלבד.

- (3) הערך מתייחס לגובה אבסולוטי (+821.50) של המעקות בחיקף הבניין למעט מבני יציאה לגג ומערכות טכניות.
- (4) הערך מתייחס לגובה אבסולוטי +820.95 של המעקות בהיקף הבניין למעט מבני יציאה לגג ומערכות טכניות.
- (5) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, קומה 4, קומה: הערה: חיבור הבניינים בקומה רביעית מעל כניסה קובעת, לצורכי הסעדה ומעבר שירות.
- (6) הערך מתייחס לגבהים המצויינים בנספח הביטוי: גובה אבסולוטי תחתון +805.6 גובה אבסולוטי עליון +811.00 (לא כולל מעקה). במקרה של אילוצי תכנון תותר סטייה לצורך גישור בין הקומות המגושרות.
- (7) על פי המסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות .6



6.1	ביוב וניקוז
<p>1. סילוק השפכים ייעשה באמצעות מערכת ההולכה של ירושלים בהתאם להוראות חברת הגיחון.</p> <p>2. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הניקוז וחברת הגיחון, ובמימון היזם.</p> <p>3. אופן החיבור למערכת העירונית, מיקום החיבור, מיקום מדי המים יתואם עם חברת הגיחון.</p> <p>4. ניקוז מי נגר:</p> <p>- בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או השצ"פים, יופנו מי הנגרל מערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.</p> <p>- פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.</p>	



6.2	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38
<p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותרנה בחיזור המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותרנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	

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

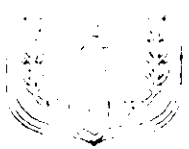
7. ביצוע התכנית .7






7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	מספר שלב
1	היתר בניה	הכנת תוכנית שימור מפורטת בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים	1
2	בניה	בהינף אחד	2
3	מתן טופס 4	אישור מחלקת השימור כי העבודות בוצעו לשביעות רצונה	3

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 7 מיום אישורה



8. חתימות

 מנהל תשלומים מנהל תדפיסים	שם: שם ומספר תאגיד: פאי סיאם 513978635	סוג: בעלים	תאריך: תאריך חתימה: 14-10-2015 חתימה: פ.ח. 513978635	מגיש התכנית
	שם: שם ומספר תאגיד: פאי סיאם 513978635	סוג: בעלים	תאריך: תאריך חתימה: 14-10-2015	בעל עניין בקרקע
	שם: שם ומספר תאגיד: א. לוי קבלני בנין בע"מ 510763774	סוג: בעלים	תאריך: תאריך חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: שם ומספר תאגיד: ברנדה בת איסמעיל אמינוף	סוג: בעלים	תאריך: תאריך חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: שם ומספר תאגיד: דוד אמינוף	סוג: בעלים	תאריך: תאריך חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: שם ומספר תאגיד: יעקב (גיקי) אמינוף	סוג: בעלים	תאריך: תאריך חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: שם ומספר תאגיד: מתתיה אמינוף	סוג: בעלים	תאריך: תאריך חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: שם ומספר תאגיד: שמואל (סס) אמינוף	סוג: בעלים	תאריך: תאריך חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: שם ומספר תאגיד: קורדובני ניקי קורוש אמיני	סוג: בעלים	תאריך: תאריך חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: שם ומספר תאגיד: קורדובני עזיזולה אמיני	סוג: בעלים	תאריך: תאריך חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: שם ומספר תאגיד: שמואל אמיני	סוג: בעלים	תאריך: תאריך חתימה:	בעל עניין בקרקע

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
רחמתולה אמיני מתתיה שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:	



שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
ירון יונה קופרשטוק שם ומספר תאגיד: קופרשטוק אדריכלים	עורך ראשי	14/10/15 חתימה:	

אדריכל ירון קופרשטוק
מ.ה. 81027

