

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית :
התכנית נמצאת בירושלים בשכונת שועפט פינת רחוב דרך שועפט ורחוב אל חגי'אג'י בן יוסף.
התכנית מציעה מבנה חדש למלון הכולל שטח למסחר במפלס קומת הקרקע.
סה"כ כ-170 חדרי מלון.
המבנה 12 קומות, ו-4 קומות תת קרקעיות.

רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום- היא תכנית מסי'3456 א' המיועדת שטח זה למסחר.
שטח המגרש במקור כ-2.0 דונם ולאחר הפקעות מתוקף מסי'3456 א' נותר שטח של 1.621 דונם.
כיום בעקבות הביקוש הגדל בתירות, יש צורך בהוספת חדרי מלון לירושלים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
בתחום התכנית קיים מבנה קטן להריסה.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
בעלי הקרקע:

האני בדר אלכאלותי

דף הסבר זה מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

שם מגיש התכנית: האני בדר אלכאלותי

שם האדריכל : אלי רכס

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מלון ומיסחר בשועפט
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0142570
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה 2.016 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	ל"ר	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן לרוצא 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

221668 קואורדינאטה X

636065 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת שעפט פינת רחוב אל חגיאגי ודרך שועפט

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	אל חגאג בן יוסף		

שכונה שעפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30555	לא מוסדר	חלק	7-8	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62	ביטול	62 ✓
29/03/2004	2475	5286	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 800. הוראות תכנית 800 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8000 ✓
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מב/3456/א	ביטול	במ/3456/א ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלי רכס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אלי רכס			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
אקוסטיקה	מנחה		9	15/04/2015	דוד אפשטיין		21/10/2015	חוות דעת אקוסטית	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:2		21/06/2015	אלי רכס		21/10/2015	מחייב לנושא קווי בניין, מספר קומות, גובה ארקדה ושימושים.	לא
דרכים וחניות	מנחה	1:250		10/06/2014	רולי פלד		21/10/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		21/06/2015	אלי רכס		08/09/2015		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	האני בדר אלכאלותי			ירושלים	(1)		054-4477339	02-6789818	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: האני בדר אלכאלותי בעל דרכון שוויצרי נטי' 0498473, כתובת: שכונת שעפאט מערבית לרחוב בית חנינה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	האני בדר אלכאלותי			ירושלים	(1)		054-4477339	02-6789818	

(1) כתובת: (1).

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	האני בדר אלכאלותי			ירושלים	(1)		054-4477339	02-6789818	

(1) כתובת: שכונת שעפאט מערבית לרחוב בית חנינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי רכס	21848		ירושלים	האומן	9	02-6790144	02-6789818	office@reche s.org.il
	יועץ אקוסטי	דוד אפשטיין		אפשטיין אקוסטיקה בע"מ	ירושלים	(1)		02-6417959		epac@epac.c o.il
מודד	מודד	עומרי האני	1180		ירושלים	צלחה אל דין	10	02-6276585	02-6276585	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רולי פלד	2222		ירושלים	יפתח	1	02-6734472	02-6734472	roshfeld@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 11617.

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 מלון בן 12 קומות אשר קומת הקרקע הינה מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לשטח לתיירות.
2. קביעת בינוי עבור בנין חדש בן 12 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת מהם קומה מסחרית ו-11 קומות מלון ו-4 קומות תת קרקעיות עבור חניה, אולם, פריקה וטעינה, ואחסנה.
3. קביעת שטחי הבנייה המרביים בהיקף של 11,242 מ"ר מהם 5646 מ"ר שטחים עיקריים ו- 5596 מ"ר שטחי שרות.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מספר חדרי מלון ל-170.
6. קביעת מספר הקומות המרבי ל-12 מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-4 קומות תת-קרקעיות.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות עבור הקמת ארקדה לאורך דרך שועפט.
10. קביעת הוראות עבור עצים לשימור.
11. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
12. קביעת הוראות בגין השימושים המותרים בתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.016	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+170
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+5,102
מסחר (מ"ר)	מ"ר	3,024	-2,480
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	סה"כ מפורט
		מתארי	מפורט
			170
			5,102
			544

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	1
תיירות	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	תיירות	2
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	תיירות	2
סטיו	תיירות	2
קו בנין תחתי	תיירות	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	394.42	19.56
שטח מסחרי	1,621.73	80.44
סה"כ	2,016.15	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	394.42	19.56
תיירות	1,621.73	80.44
סה"כ	2,016.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 תיירות</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>1. מלונאות 2. מסחר בקומת הקרקע</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מלון בן 12 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 2. בחזית הרחוב הפונה לדרך שועפט ומסומנת בתשריט בשני קווים מקבילים ומקווקוים בצבע אדום תבנה ארקדה למסחר עד לקו בנין "0" ובהתאם למסומן בנספח הבינוי. 3. בקומה שמתחת למפלס דרך שועפט יותר הקמת אולם. 4. יותר שינוי של עד 1.0 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: סטיו</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה. 2. בקומת הקרקע הפונה לדרך רמאללה תבנה קולונדה בהתאם לסימון תחת הכותרת "סטיו" בתשריט התכנית. 3. חזית בניין הפונה לדרך רמאללה תבנה בהתאם לסימון הסטיו בתשריט ובהתאם לחתכים, חזיתות המפורטים בנספח הבינוי, לרבות גובה פתח הקולונדה ועומק הקולונדה ורוחב הפתח בין עמודי הקולונדה. 4. מיקומה של הקולונדה יקבע בהתאם לסימון תחת הכותרת "סטיו" בתשריט התכנית. 5. המעבר המקורה בשטח הקולונדה ישמש את הציבור ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור.</p>	<p>ב</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>	<p>ג</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, הינו להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי ויחולו עליו ההנחיות הבאות:</p> <p>1. בשטח זה יותר מעבר לרכב שירות והצלה. 2. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר. 3. שטח זה יפותח כשטח פתוח ע"י מגישי הבקשה להיתר ובהתאם להוראות עיריית ירושלים וכתנאי בלתי נפרד מביצוע הבנייה. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהא העברת הודעה בדבר זיקת הנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לציין במסמכי הליך ההסדר. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לזיקת הנאה להולכי רגל, ללא מגבלה כלשהי, ע"י מגיש התכנית. 5. יודגש בזאת כי במידה ורישום הקרקע לא יסתיים עד לקבלת מתן תוקף לתכנית, וזאת משום שהקרקע בהליכי הסדר, יוכל יזם התכנית לרשום הערת אזהרה אצל פקיד ההסדר בכפוף להגשת כתב התחייבות בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.</p>	<p>ד</p>

4.1	תיירות
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>2. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מח' שפ"ע.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח, לרבות בדיקת משולשי ראות בכניסה לחנייה תת קרקעית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת הנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין גודל פחי האשפה ופחי מחזור.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת דו"ח אקוסטי למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הדו"ח יציג בין היתר את כל מקורות הרעש, מפלסי רעש צפויים ופתרונות מדוייקים להפחתת רעש לשם עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור שירותי כבאות.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור רשות העתיקות.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור משרד הביטחון.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם משרד התיירות.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה, נטיעת עצים בוגרים.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>- החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>- החניה של רכב פרטי יהיה תת קרקעי בהתאם לנספח מס 1.</p> <p>- יינתן מפרץ הורדה והעלאה אחד בשטח המיועד לדרך. מקום נוסף יינתן בתוך המגרש.</p>

<p>4.1</p>	<p>תיירות</p> <p>-החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית בתאום עם אגף תושי"ה.</p> <p>-תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>- יש לסמן מדרכה ברוחב 3.0 מ' לפחות לאורך מפרץ ההורדה.חלק מהמדרכה יכנס לתוך המגרש בהתאם לנספח מס' 2 תנועה וחניה.</p> <p>- השטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה כאשר הוא פנוי מכל בינוי.</p>
<p>ז</p>	<p>שילוט וסימון</p> <p>1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ- 1980.</p> <p>2. בחזית חלונות הראווה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראווה.</p>
<p>ח</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניה המרבים המצוינים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>2. שטחי הבניה המירביים הינם מחייבים, לא תותר העברת שטחים עקריים ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע, כל סטייה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002</p> <p>3. מספר הקומות המרבי המופיע בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>4. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. השימושים המצויינים בסעיף 4.1.1 ומופיעים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>
<p>ט</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<p>י</p>	<p>עתיקות</p> <p>1.השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2882/0 "ירושלים", גבעת שעולי" י"פ : 1390 ע"מ 2158 מיום 31/08/1967 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"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, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבוצע על חשבון מגיש הבקשה להיתר במימונם כפי שנקבע בדיון</p>

4.1	תיירות
	<p>ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויהגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות 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>
יא	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בסימון הריסה הינם מבנה וגדרות המיועדים להריסה. המבנה והגדרות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות הבאות : לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים בתשריט לשימור.</p>
יד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970.</p>
טו	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. יותקנו אמצעי מיגון אקוסטיים עבור האולם בקומה 1-, אשר ימנעו את מטרדי הרעש הצפויים, בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל הגג. ניתן לקבוע מיקום אחר בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>3. ברמפת הכניסה לחניון, בחזית הדרומית של התכנית, יוקם קיר בגובה 2.10 מ' ובאורך המרבי האפשרי, על מנת להפחית את מטרדי הרעש ופליטת המזהמים למבנים הסמוכים מדרום.</p> <p>4. עבור השימוש המסחרי, יוקם חניון תפעולי תת קרקעי וכן יוקמו מחסנים וחדרים למערכות מכאניות בקומת החניון.</p> <p>5. השימושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם בכדי להוות מטרד לתושבים בבתים הסמוכים ויהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. עבור שימושי ההסעדה מהחניויות וממטבח המלון יקבע פיר יעודי לפליטת זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון ולא תותר הקמה והפעלה של מערכות</p>

4.1	תיירות
	פליטה בדפנות הפונות למבני המגורים בחלקות הסמוכות. לא תותר בצדדים אלו הצבת מערכות ופליטות של המסחר ו/או שיוצב קיר הפרדה בין התכנית המוצעת למגורים הקיימים ממזרח ומדרום לתכנית. 8. חזית חמישית - יש להרים מיסוך למערכות הגג. 9. תנאי להיתר בנייה תהיה בדיקה אקוסטית שתבחן את השפעת הרעש על מסני המגורים הסמוכים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני					מעל הכניסה הקובעת
(1)	(1)	(1)	(1)					10698	3911	847	1685	4255	1621	2	תיירות	תיירות
(1)	(1)	(1)	(1)					544				544	1621	2	מסחר	תיירות
				4	12	(4) 46.5	(2) 694	11242	3911	847	1685	4799	1621	2	>סך <הכל	תיירות

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 הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו, כולל שטחי מרחבים מוגנים וחניה, ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) נתון אחוזי בנייה מירביים מעל הקרקע עבור המסחר והמלונאות הינם 400%.
- (3) תכסית בנייה עבור מלונאות תהיה 45% למעט קומת המסחר. התכסית תהא בהתאם לנספח הבינוי..
- (4) מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד..

6. הוראות נוספות	
6.1	ניהול מי נגר
	ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית							
7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד</td> <td>לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.					
7.2	מימוש התכנית						
	זמן לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.						

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: האני בדר אלכאלותי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 20.4.16 חתימה:
יזם	שם: האני בדר אלכאלותי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 21.4.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: האני בדר אלכאלותי שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: 21.4.16 חתימה:
עורך התכנית	שם: אלי רכס שם ומספר תאגיד: 513631002	סוג: עורך ראשי	תאריך: 23.5.16 חתימה:

אלני רכס
אדריכלים ותכנוני ערים בע"מ
93420 מיקוד
האזור המושלים מיקוד
513631002