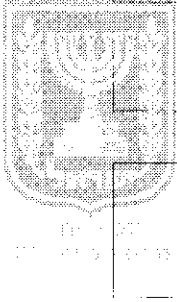


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0236612

משכנות תיאטרון ירושלים

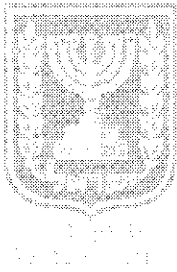


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הרוליטה
 ביום 04.11 לאחר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון _____
 יו"ר הועדה המחוזית _____

דברי הסבר לתכנית

1. שטח התוכנית נמצא מדרום לתיאטרון בירושלים, בפינת הרחובות שופן ומרקוס. התוכנית כוללת שתי חלקות: 54 ו-53 בגוש 30022, בשטח כולל של 7113 מ"ר.

2. יעוד השטח כיום הינו אזור מגורים 2 מיוחד לפי תוכנית 4581 א בה מותרים בין היתר השימושים למגורים, מסחר וחניה ציבורית.

3. לפי הוראות תכנית 4581 התקפה ניתן לבנות בהיקף כולל של כ- 31630 מ"ר עיקרי ובנוסף 1474 מ"ר שרות בהתאם להנחיות בינוי המפורטות בתכנית.

4. מוצעים בתכנית זו תוספת שימושי תיירות ומלונאות.

5. התוכנית מציעה, לעדכן את הייעוד לאזור מגורים ותיירות ולהגדיל את שטחי הבניה ב-3900 מ"ר עיקרי לתיירות ומלונאות ושטחי שרות מתאימים לשימושים השונים, על מנת לאפשר את הקמתו של מיזם למגורים ולמלונאות. זאת תוך התאמות הבינוי של תכנית הבנייה המאושרת.

7. המיזם יכלול כ-42 יח"ד, כ-70 חדרי מלון ושטחי מסחר כמפורט בטבלה 5.

8. שטחי המסחר ישולבו במבנה המוצע תוך יצירת חזית מסחרית הפונה לשטח הציבורי הפתוח.

9. המיזם ייכלול גם חניון תת-קרקעי שישרת את כלל השימושים במתחם, ויכלול גם כ-600 מקומות חניה לטובת חניון ציבורי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית משכנות תיאטרון ירושלים

מספר התכנית 101-0236612

1.2 שטח התכנית 7.113 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

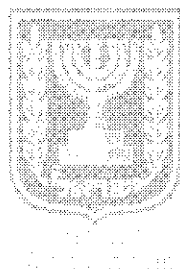
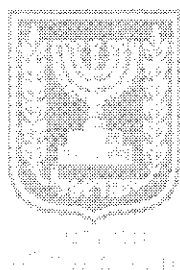
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

220524 קואורדינאטה X

630595 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב שופן פינת רחוב מרקוס מדרום לתיאטרון ירושלים

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	שופן		
שכונה	קוממיות		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30022	מוסדר	חלק	53-54	

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

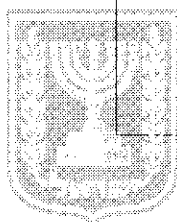
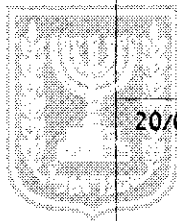
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א/4581	5,1

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
20/03/2008	2426	5787	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית 4581א ממשיכות לחול	שינוי	4581 / א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166ב. הוראות תכנית 5166ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א

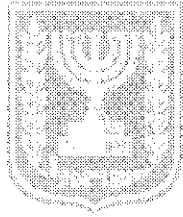


1.7 מסמכי התכנית

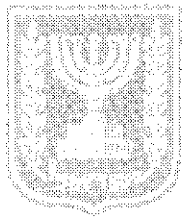
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל שער				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל שער		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מספר 1 גליון 1.2 - תכניות מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מס' קומות, מפלס כניסה ופיתוח רחוב מרכוס	05/05/2016	יהודה פייגין	05/05/2016	1	1: 250	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח בינוי מספר 1 גליון 1.4 - חתכים וחזיתות מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מס' קומות, מפלס כניסה ופיתוח רחוב מרכוס	05/05/2016	יהודה פייגין	05/05/2016	1	1: 250	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח בינוי מספר 1 גליון 1.3 - תכניות מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מס' קומות, מפלס כניסה ופיתוח רחוב מרכוס	05/05/2016	יהודה פייגין	05/05/2016	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי מספר 1 גליון 1.1 - תנועה וחנויה	05/05/2016	אייל קראוס	05/05/2016	1	1: 250	מנחה	דרכים וחנויות
לא	נספח מספר 2 - שמירה על עצים בוגרים	05/05/2016	אדיר אלווס	05/05/2016	1	1: 250	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	05/05/2016	אייל שער	05/05/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



משרד החינוך והשכלה
הגבוהה



משרד החינוך והשכלה
הגבוהה

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	ציון חסיד		אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ	ירושלים	עמק רפאים	45	02-5617117	02-5618728	hasid@a- hasid.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציון חסיד		אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ	ירושלים	עמק רפאים	45	02-5617117	02-5618728	hasid@a- hasid.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	יפו	236	02-5318888	02-5318878	
חוכר	ציון חסיד		אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ	ירושלים	עמק רפאים	45	02-5617117	02-5618728	hasid@a- hasid.co.il

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	יהודה פייגין	7199	פייגין אדריכלים בע"מ	רמת גן	מעלה הצופים	19	03-6738478	03-6738476	feigin@feigin arch.co.il
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אייל שער	32647	אייל שער- אדריכל ובונה ערים	ירושלים	טשרניחובס קי	5 א	02-5633434	02-5633783	shaar_es@ne tvision.net.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		052-2333555	03-9032190	
מהנדס	יועץ ותחבורה	אייל קראוס	862	אייל קראוס הנדסת כבישים	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5400433	ek_roads@ne tvision.net.il
מהנדס	מודד	יוסף קראוס	323	קראוס חברה למדידות ורישום בע"מ	ירושלים	הרטום	14	02-5400430	02-5400433	

(1) כתובת: הכלנית 87 מושב חגור.

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

תוספת יעוד לתיירות ומלונאות בנוסף לשימושים המותרים באזור מגורים 2 מיוחד שבתכנית התקפה 4581 א.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד בתא שטח 1 מאזור מגורים 2 מיוחד לשטח משולב מגורים ותיירות.
2. תוספת שטחי בנייה בנוסף למאושר בתכנית 4581 א, עבור שימוש תיירות ומלונאות בהיקף של 3900 מ"ר עיקרי ו- 2000 מ"ר שרות וכמו כן קביעת שטחי מרפסות מקורות למגורים.
3. תוספת כ- 70 יחידות אכסון תיירותי.
4. קביעת מפלסי 0.00 עבור המלונאות והמגורים ביחס למפלס רחוב שופן.
5. תוספת 2 קומות תת קרקעיות לחנייה ושרות ללא תוספת בשטחים המותרים בתחום מגרש 1.
6. קביעת מספר הקומות מעל מפלס הכניסה ברחוב שופן ל- 6 קומות.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן התר בנייה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		7.113	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מאושר*	למצב המאושר *
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+70
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+3,900
מגורים (יח"ד)	יח"ד	42	42
מגורים (מ"ר)	מ"ר	7,230	+420
כולל 480 מ"ר מחסנים דירתיים, 450 מ"ר מועדון בריאות ופנאי שהוגדרו בתכנית 4581 כשטח עיקרי ו- 420 מ"ר עבור מרפסות.			
מסחר (מ"ר)	מ"ר	150	150
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	24,250	24,250
		חניון	24,250

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
מגורים ותיירות	1
שטח ציבורי פתוח	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק ביטול	מגורים ותיירות	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ותיירות	1
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	5
זיקת הנאה	מגורים ותיירות	1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	5
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	1
חניה	מגורים ותיירות	1
חניה	שטח ציבורי פתוח	5
קו בנין תחתי	מגורים ותיירות	1
קו בנין תחתי	שטח ציבורי פתוח	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
74.48	5,298	מגורים 2 מיוחד
25.52	1,815	שטח ציבורי פתוח
100	7,113	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
74.48	5,298.09	מגורים ותיירות
25.52	1,815.37	שטח ציבורי פתוח
100	7,113.46	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
102.68	גשר/מעבר עילי
1,940.26	זיקת הנאה
5,767.58	חניה
5,611.64	קו בנין תחתי

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים 1. השימושים לשטח פתוח ציבורי בהתאם לתכנית א/4581. 2. חניית כולל חניון ציבורי והשימושים הנלווים כנדרש בתכנית א/4581.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ההוראות לשטח ציבורי פתוח כמופיע בסעיף 12 בתכנית א/4581.</p> <p>2. בתא שטח זה יוקם חלק מחניון תת קרקעי במשותף עם חניון תא שטח 1 בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 גליונות 1.1 עד 1.4.</p> <p>3. שלביות הביצוע לעניין הגשר, אשר נקבעה בסעיף 14 ובסעיף 11(ז) לתכנית המאושרת א/4581, תמשיך לחול ותהייה מחייבת בהתאם להוראות התכנית המאושרת.</p> <p>4. השטח הציבורי מעל לחניון יפותח ככיכר ציבורית ותותר בו בניית גשר ובסיס גשר, מעליות ומדרגות לחיבור עם רחבת תיאטרון ירושלים ככל שידרש בתיאום עם עיריית ירושלים. מיקום הגשר הינו מנחה ותכנונו יעשה ככל שידרש בתיאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>5. כל תא שטח מספר 2 המוגדר כשטח ציבורי פתוח יתוחזק ע"י עיריית ירושלים למעט החניון הציבורי והמעלית.</p>
4.2	מגורים ותיירות
4.2.1	שימושים א. מגורים בשלושת המבנים הגובלים בחורשה מדרום ובארבעת הקומות העליונות של המבנים הגובלים ברחוב שופן. ב. מסחר במפלס הככר. ג. מלונאות, תיירות ושירותים נלווים למלונאות, בבניינים הממוקמים לאורך רחוב שופן קומת כניסה - שבמפלס 0.00 + קומה 1 וקומות תחתונות -1, -2, -3. ד. מועדון ספורט, בריאות ופנאי, בריכת שחיה, חדר כושר, ספא וכיו"ב, שימשו את הדיירים ומשתמשי המלון. ה. חניית כולל חניון ציבורי כנדרש בתכנית א/4581 ומשרדים לאחזקה, תפעול וכיו"ב.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>2. מפלסי הכניסה הקובעת בבינוי הפונה לחזית הקדמית מרחוב שופן יהא בגובה 775.00 מ' מעפ"י, סטייה ממפלס הכניסה הקובעת תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. בחזיתות רחובות שופן ומרכוס, לא יותר למקם חדרי שנאים, חדרי טרנספורמציה, חדרי אשפה, וחדרים למערכות טכניות ולא יותר מיקום תריסי חניונים, רפפות אוורור, מזגנים ואלמנטים דומים בחזיתות אלה. בחזית רחוב מרכוס תותר כניסה מצומצמת ככל הניתן, לחניה התת קרקעית בלבד. הוראות אלו מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1, מובהר בזאת כי לא תותר גמישות בגובה הכניסה הקובעת של לובי המלון הפונה לרחוב שופן.</p> <p>5. אכסון תיירותי ושימוש מלונאי:</p> <p>א. המלון יוקם בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי התקפים לעת מתן</p>

מגורים ותיירות**4.2**

- התר בניה. סיווג האכסון התיירותי יקבע לעת מתן היתר בנייה בתיאום עם משרד התיירות.
- ב. הקמת בית המלון תבצע בגוש הצפוני של התכנית בד בבד עם הקמת המגורים בהתאם לשלבויות הביצוע בסעיף 7.1 להלן.
- ג. לא תותר המרת שטחים ממלונאות לשימושים אחרים.
- ד. תכנון הבינוי לשימושים המלונאיים יהיה ברציפות ובהמשכיות תפקודית. תתוכנן ותבוצע הפרדה בין השימוש למגורים לבין המלון.
- ה. מספר היחידות המלונאיות יהיה לפחות כ- 70 חדרי מלון. ניתן להוסיף מספר חדרי מלון בהתאם לכל דין.
- ו. גובה לובי המלון לא יעלה על 5 מ' ממפלס רחוב שופן.
6. חניון: שטחי החנייה יכללו 600 מקומות חניה לציבור בהתאם להוראות תכנית 4581 א.
7. מועדון הספורט, הבריאות והפנאי ישמשו גם את הדיירים וגם את משתמשי המלון שבתחום תא שטח 1 והערת אזהרה תרשם בהתאם.
8. חומרי בניה: הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שילוב חומרי בניה נוספים כגון בטון, מתכת וזכוכית, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
9. לאורך הגבול הדרומי והמערבי של תא שטח 1 תבנה גדר להפרדה מתא שטח 2 (החורשה) שבתכנית 4581 א. גובה הגדר יהיה 1.2 מ'. עיצוב הגדרות יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת מתן היתר.
10. מרפסות:
- א. יותרו 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה.
- ב. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.
- ג. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.
- ד. תיאסר הקמת מרפסת זיו נוספת, לא מקורה, ליח"ד.
- ה. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.
- ו. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.
- ז. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
- ח. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.

זיקת הנאה**ב**

השטח הצמוד לחלק מהגבול המערבי של תא שטח 1 המסומן ברקע בקוים שתי וערב בצבע אדום הינו שטח עם זיקת מעבר להולכי רגל.

השטח יפותח ע"י מגיש הבקשה להיתר, כמעבר עם מדרגות לחיבור בין רחוב שופן לחורשת הירוק, כמונחה בנספח הבינוי, בתיאום עם האגף לשיפור פני עיר וכתנאי לטופס איכלוס.

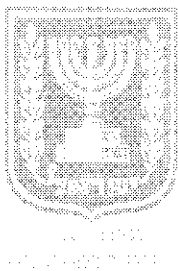
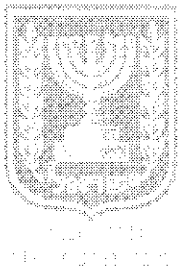
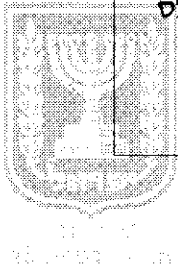
שמירה על עצים בוגרים**ג**

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם וכל פגיעה בהם.
3. העצים המסומנים באדום בתשריט מיועדים לשימור.
4. הטיפול בעצים ואפשרויות שימורם יעשה בתיאום עם מחלקת שיפור פני עיר ובהתאם לסקר העצים.
5. במהלך הבנייה יוגנו העצים במרחק 3 מטר ממרכז גזע העץ.

מסחר

ד

1. תותר חזית מסחרית במיקום כמסומן בתחום תא שטח 1. שטחי המסחר והכיכר יהיו במפלס אחד ככל הניתן במפלס רחוב שופן, ובהתאם לנספח הבינוי מספר 1.
2. על שטח זה חלות ההוראות כמופיע בסעיף 10 בהוראות תכנית 4581 א.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחוזי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
								שדות	עיקרי	שדות	עיקרי					שדות	עיקרי	
				(2)	42			סה"כ שטחי בניה 8760	930	(1) 3730	600	3500	1	מגורים	מגורים ותיירות			
				(2)	(3) 70			5900	1500	2000	500	1900	1	תיירות	מגורים ותיירות			
								150		150			1	מסחר	מגורים ותיירות			
								(4) 25000	750	24250			1	חניון	מגורים ותיירות			
(9)	(9)	(9)	(8) 8	(7) 6	(6) 19.25	42	(5) 59	560	39810	3180	30130	1100	5400	5298	1	סך הכל-	מגורים ותיירות	
(9)	(9)	(9)	(12) 6	(11) 2			100	(10)					1815	5	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעד
420	קדמי	1	מגורים	מגורים ותיירות
		1	תיירות	מגורים ותיירות
		1	מסחר ותיירות	מגורים ותיירות
		1	חניון	מגורים ותיירות
420	(9)	1	<סך הכל>	מגורים ותיירות
	(9)	5	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

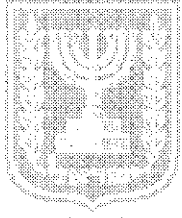
- (1.1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות חניה, מרפסות ומרחבים מוגנים בהתאם לדין.
- (1.2) מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו ללובי הכניסה המרכזי מרחוב שופן הינו 775.00 מ' מעפ"י.
- (1.3) לא יותר ניווד שטחים בין שטחי מלונאות למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

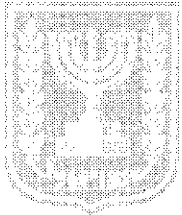
- (1) כולל 480 מ"ר למחסנים למגורים ושטח 450 מ"ר למועדון בריאות ופנאי למגורים ומלונאות.
- (2) בהתאם לנספח הבינוי.
- (3) יחידות איכסון מלונאי ..
- (4) מתוך שטחים אלו יתאפשר העברת 200 מ"ר, עבור הקמת מבנה מעליות והמדרגות מעל מפלס הקרקע בשטח השצ"פ בתא שטח 5..
- (5) בינוי מעל פני קרקע הפיתוח המתוכנן.
- (6) הגובה מתייחס לגג המגורים של בנייני א' ביחס לכניסה הקובעת מהחזית הראשית ברחוב שופן. הגובה אינו כולל מעקה תקני ומבנים ומתקנים טכניים בשטח מצומצם כגון עבור מעלית, מדרגות בשיעור עד 4 מ' או בהתאם לדין.
- גובה גג המגורים בבנייני ב' כ- 6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת..
- (7) מספר הקומות העיקריות המירבי מעל הכניסה הקובעת (775=0.00 מ' מעפ"י) של בנייני א (מגורים ומלונאות) שבחזית הקדמית מרחוב שופן הינו 6. בבנייני ב' לכיוון החורשה מספר הקומות הינו סך 4 קומות מעל חניה תת קרקעית.
- (8) מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מרחוב שופן וכולל שימושים שונים שמופיעים בנספחי הבינוי..
- (9) כמסומן בתשריט.
- (10) שטחי הבניה מעל ומתחת שטח השצ"פ בתא שטח 5, עבור החניון הציבורי, כוללים בשטחים שבתא שטח 1 ..

(11) עבור מבנה המעליות ומבואות לחניה התת קרקעית.

(12) עבור חניון ציבורי תת קרקעי.



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

6. הוראות נוספות .6

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. כל התנאים למתן היתרי בניה המפורטים בתכנית 4581 א, ממשיכים לחול.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור תכנית בטיחות מרשות הכבאות.
3. תנאי לקבלת היתר בניה אישור מורשה נגישות לתכנית. פתרונות הנגישות לבעלי מוגבלויות לא יהיו מופרדים מהפתרונות הניתנים לכלל הציבור ובהתאם לכל דין.
4. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם אגף תושבייה כלהלן:
 - א. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת סביב המתחם לאישור רשות התמרור, תכנית הסדרי תנועה תכלול פתרון למפרץ לאוטובוסים עבור בית המלון.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכניות פיזיות לדרכים סביב המתחם בתיאום עם אגף תושבייה.
 5. תנאי למתן היתר בניה ו/או יציאה לביצוע אישור מאגף שיפור עיר ירושלים - מחלקות גננות, אחזקה מאור ובטיחות.
 6. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים מעודכן לאישור אגף שפי"ע של עיריית ירושלים ותיאום עם אגף שפי"ע - מחלקת הגננות בנוגע לנטיעת עצים בוגרים.
 7. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת ואישור תכנית לפיתוח הכר והשצ"פ והתחברות לכל הרחובות המשיקים לככר, עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
 8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפי"ע-מחלקת הגננות בנוגע לנטיעת עצים בוגרים.
 9. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף התברואה לקביעת מיקום וגודל מתקן האשפה במקום כולל מחזור.
 10. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית לאישור משרד התיירות על התאמת הבקשה של השטחים המלונאיים שבהיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון והתאמת התכניות להוראות אלה.
 11. תנאי למתן היתר בניה/חפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות ועמידה בדרישותיהם בהתאם להוראות חוק העתיקות- התשל"ח-1978 ותשמ"ט-1989.
 12. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים בנושאים הבאים:
 - א. הנושאים הנדרשים בסעיף 11 י"ג שבתכנית 4581 א/ התקפה.
 - ב. מיקום פליטת האוורור של החניון יהיה מעל המבנה הגבוה או במיקום אחר בתיאום ובאישור מראש של המחלקה לאיכות הסביבה ובלבד שלא לעבר מגרש 2 בתכנית 4581 א ושטחים ציבוריים חיצוניים.
 - ג. מיקום חומרים מסוכנים ואוורור בריכת השחייה, מיקום ומניעת רעש ממערכות אלקטרומכניות ומהפעילויות המתכננות, מיקום פתחי המוצא של מערכות אוורור וזיהום אוויר וכדומה.
 - ד. תאום מראש ואישור של פרטי הגדרות ההפרדה בין הבינוי לבין מגרש 2 בתכנית 4581 א' (החורשה) עם מהנדס העיר ומחלקת הקיימות בעיריית ירושלים.
 13. תנאי למתן תעודת גמר למגורים ולמלון יהיה גמר כל עבודות השיקום ופיתוח במגרש 2 בתכנית 4581 א' בהתאם לתכנון שאושר.
 14. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית להעברת מי נגר לשצ"פ סמוך או למתקני החדרה בהתאם לדרישות סעיף 23.3.2 בתמ"א 4/ב' 4.
 15. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור לתכנית פיתוח שטח הכיכר והשטח שבזיקת הנאה, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

16. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אדריכל העיר בנוגע לחזות קיר החניון הפונה לרחוב מרכוס ולחזית רחוב שופן.
17. תנאי להגשת היתר בניה תיאום עם אדריכל העיר לחזות הכניסה מרחוב שופן ללובי הכניסה שבין שני הבניינים בנושאי גובה מירבי של 5 מ' של תקרת לובי המלון, חומרי הבנייה, החזיתות אל הרחוב, עיצוב ושקיפות הלובי, באופן המאפשר צפייה אל הגן מהרחוב דרכו.
18. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מהנדס העיר ובכלל זה לעיצוב הגדרות, פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית.

6.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע השינויים בכבישים סביב המתחם עפ"י תכניות הסדרי התנועה כפי שיאושרו ע"י המחלקה להסדרי התנועה בעיריית ירושלים, בתיאום עם אגף תוש"ה.
2. תנאי למתן טופס 4 יהא פיתוח השטחים הציבוריים לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תנאי למתן טופס 4 יהא הצבה והפעלת הרמזור בצומת שופן-שסקין-מרכוס.
4. תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע הנחיות האגף לשיפור פני עיר ירושלים בהתאם להוראות תכנית זו.
5. טופס 4 למגורים לאורך רחוב שופן לא יינתן בטרם יינתן טופס 4 למלונאות.
6. תנאי למתן טופס 4 יהא סיום הקמת החניון ופיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית בהם השטח הציבורי הפתוח והכיכר העירונית לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.3

חניה

1. ההוראות בנושא התנועה והחניה שבתכנית 4581 א כולל הוראות לגבי חניון ציבורי ישארו בתוקף.
2. הסדרי החניה יהיו כמונחה בנספח התנועה המנחה.
3. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר בנייה, עבור השימושים המותרים בתכנית ובנוסף יכלול כ-600 מקומות חניה לציבור בהתאם לתכנית 4581 א.
4. תנאי להתר בניה ראשון עפ"י התכנית יהא הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות סביב המתחם ע"י היזם לאישור רשות התמרור. תכנית הסדרי תנועה תכלול פתרון למפרץ אוטובוס עבור בית מלון וחניה תפעולית.
5. תנאי להתר בניה יהא הגשה ואישור תכניות פיזיות לדרכים סביב המתחם כולל רקע קווי גובה, תכנון אופן ההתחברות הכניסה לחניה, הגדרת השטח המיועד למדרכה לאורך רחוב שסקין ותכנית לרימזור הצומת שופן-שסקין-מרכוס ע"י מגיש הבקשה להתר.
6. תנאי למתן טופס 4 ראשון למגורים, יהא בניית החנייה לפי תכנית הסדרי התנועה והחניה בתחום התכנית, באישור מחלקות הדרכים והסדרי התנועה בעיריית ירושלים.
7. תנאי לטופס 4 יהא ביצוע השינויים בכבישים סביב המתחם עפ"י תכניות מאושרות, הצבה והפעלת הרמזור בצומת שופן-שסקין-מרכוס.
8. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.
9. הכניסות והיציאות לחניון שבתחום תא שטח 5 ובתא שטח 1 תתאפשר גם מרחוב מרקוס, כמסומן בתשריט ובנספחי תכנית 4581 א, דרך תא שטח 2 שבתכנית מספר 4581 א.
10. אם תותקן מעלית רכב, יוסדר גם תא המתנה לרכב בתחום המגרש, שיאפשר המתנה לפחות לרכב אחד.

6.4	ניהול מי נגר
<p>תנאי להתר בניה יהא הגשת תכנית להעברת מי נגר לשצי"פ סמוך או למתקני החדרה בהתאם לדרישות סעיף 23.3.2 בתמ"א 4/ב34 .</p> <p>היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20%.</p>	
6.5	סטייה ניכרת
<p>הנושאים הבאים הינם מחייבים וסטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הבנייה המירבי הינו הגובה האבסולוטי המצויין בתכנית הגגות בנספח הבינוי. גובה זה הינו מחייב וכל הגבהה של הבניין מגובה זה, תחייב כסטייה ניכרת . 2. קווי הבניין כמצויין בתשריט מצב מוצע . 3. גובה הגדרות לכיוון חורשת הירח לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הקרקע הטבעית הסמוכה . 4. בחזיתות רחובות שופן ומרכוס, לא יותר למקס חדרי שנאים, חדרי טרנספורמציה, חדרי אשפה, וחדרים למערכות טכניות ולא יותר מיקום תריסי חניונים, רפפות אוורור, מזגנים ואלמנטים דומים בחזיתות אלה. בחזית רחוב מרכוס תותר כניסה מצומצמת ככל הניתן, לחניה התת קרקעית בלבד. 5. מפלס הכניסה הקובעת ללובי המלון מפני הרחוב הינו 775 מ' מעל פני הים ומפלס זה הינו מחייב . 6. ההוראות ליחס בין מפלס הכניסה למלון לבין רחוב שופן ובין מפלס רחוב שופן לבין מפלס הכיכר הציבורית הינן מחייבות . 7. ההנחיות הנוגעות לחזיתות הבינוי כלפי רחובות מרכוס ושופן כמפורט בסעיף 4.2.2 הינן מחייבות . 8. איסור ניווד השטחים ממלונאות למגורים . 9. סטייה משלבי ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 תחשב כסטייה ניכרת. 	
6.6	היטל השבחה
<ol style="list-style-type: none"> א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק, זאת בהתאם להקף השטחים המנוצלים המוגשים להתרי הבניה השונים . ג. יתאפשר קיזוז מהיטל השבחה, ככל שישולמו פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק . 	
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התו"ב - התשכ"ה-1965 .</p>	
6.8	הנחיות מיוחדות
<p>תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות, הזכויות המוקנות והתקנות החלות על תכנית 4/4581 ממשיכות לחול.</p> <p>כל התנאים ושלביות הביצוע שנקבעו בתכנית 4/4581 ממשיכים לחול .</p>	
.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

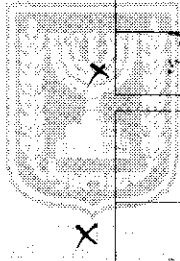
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בנייה למגורים :	<p>שלבי הביצוע כמופיע בסעיפים 11-12 בתכנית 4581א ובין היתר :</p> <p>א. תכנון והקמת החניון הציבורי כשלב א' .</p> <p>ב. תכנון ופיתוח מגרש 2 שבתכנית 4581א כאחד טבע עירוני.</p> <p>ג. תכנון ופיתוח מגרשים 1 ו-5 שבתכנית 4581א .</p> <p>ד. תכנון וביצוע צומת רחובות שופן, מרכוס ודובנוב.</p> <p>ה. הגשת בקשה לביצוע החיבור בין החניון לתיאטרון לאישור מהנדס העיר.</p>
2	היתרי בנייה למגורים	<p>1. הגשת תכנית עבור הקמת החניון הציבורי לאישור המחלקה להסדרי תנועה.</p> <p>2. הגשת תכנית לפיתוח השטח הציבורי והככר הציבורית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. הגשת תכנית לשבעים חדרי מלון.</p>
3	טופס 4 למגורים	<p>1. טופס 4 ראשון עבור מגורים בתכנית יינתן לאחר סיום הביצוע של החניון הציבורי, השטח והככר העירונית ומעבר המדרגות שבזיקת הנאה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. מתן טופס אכלוס ליחידות המגורים שמעל למלון, לאחר הקמת המלון .</p> <p>3. ביצוע החיבור בפועל בין החניון והתיאטרון.</p>

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יפקע בתוך עשר שנים מיום אישורה.

תוקפה של התכנית יפקע בתוך שלוש שנים מיום אישור התכנית, אם לא ניתן היתר מכוחה. מובהר בזאת כי היתר חפירה לא יחשב כהיתר בנייה לצורך סעיף זה .

8. חתימות



מגיש התכנית	שם: ציון חסיד שם ומספר תאגיד: אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ 511089484	סוג: תאריך: חתימה:
יזם	שם: ציון חסיד שם ומספר תאגיד: אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ 511089484	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל באמצעות רמ"י 500101761 בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ציון חסיד שם ומספר תאגיד: אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ 511089484	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אייל שער שם ומספר תאגיד: אייל שער-אדריכל ובונה ערים	תאריך: חתימה: תאריך: 22/7/16 משרד התכנון והבניה ירושלים טל' 02-5633434 פקס' 02-5633703 חתימה: טשרניחובסקי אריאל טל' 02-5686170
עורך התכנית	שם: יהודה פייגין שם ומספר תאגיד: פייגין אדריכלים בע"מ	תאריך: חתימה: תאריך: 28/7/16 משרד התכנון והבניה ירושלים (1995) בע"מ מעלה הצופים 19 י"נ טל' 03-6738478

