

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0068577

**מרכז א-זהרא הריסת בניין קיים והקמת בנין חדש במקומו בן 5 קומות**

ירושלים

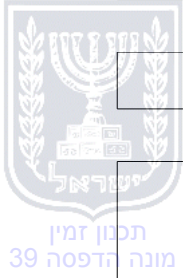
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 33, חלקי חלקות 1005-1004, 30, 32, 26 חלקת דרך ללא מספר בצד הצפוני, רח אל מסעודי בצד הדרומי, גוש 30056 אשר נמצאת במזרח ירושלים, ברח' א-זהרא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

בחלקה מוצע תכנון של בניין חדש בן 5 קומות על קרקעיות ו 5 קומות תת קרקעיות, בנוסף לתוספת של קומה על הבניין הקיים בצד המערבי.

השימושים המוצעים בתכנית הינם מסחר, אולם רב שימושי ומלונאות, ובנוסף לכך חניון תת קרקעי תקני. בנוסף לבנוי החדש המוצע, תכנית זו מפרישה חלק משטחה עבור דרך מוצעת (בתאום עם מערכת הכבישים המוצעת בתכנית מעיר מזרח שמספרה 13500) ומפרישה שטח עם זיקת הנאה לציבור.

רקע תכנוני לתכנית:

אין תכניות מאושרות בשטח, וכמו כן, לא ידוע על בקשות מאושרות לשימוש חורג, הקלות, וכו'..

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

בחלקה קיים בניין בן 3 קומות שנבנה בשנת 1954 לפי היתר ירדני.

חלק מבניה זו (שפונה אל רח' אזהרא) ומשמש היום למסחר מסומן בתכנית זו להריסה. בנוסף לכך, קיימות סככות ללא היתר, אשר סומנו בתכנית זו להריסה גם כן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז א-זהרא הריסת בניין קיים והקמת בנין חדש במקמו בן 5 קומות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0068577	מספר התכנית	
5.713 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 222146  
 קואורדינאטה Y 632555

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת בין רחוב אזהרה לבין רחוב אל מסעודי.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	א זהרה		00

שכונה מע"ר מזרח

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30056	מוסדר	חלק	33	26, 30, 32, 1001-1002

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



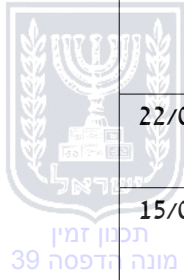
תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5022	כפיפות	הוראות תכנית 5022 ממשיכות לחול	4393	2390	22/03/1996
5166	כפיפות	הוראות תכנית 5166 ממשיכות לחול	5264	1588	15/01/2004
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62	687	1586	16/07/1959



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סנאן עבדאלקאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סנאן עבדאלקאדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבנוי מחייב לקווי בניין, מס' קומות, גובה בניה	17: 30 29/07/2015	עבדאלקאדר סנאן	11/05/2015	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		20: 10 23/06/2015	ולדימיר ברסלבסקי	11/12/2014		1: 250	מנחה	תנועה
לא		19: 13 22/06/2015	עבדאלקאדר סנאן	06/05/2015	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**



**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6296666		
	פרטי	עלי שקיראת		0	ירושלים	א זהרה		02-6731211	02-6712773	Q6731211@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כיכר ספרא 1.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	סנאן עבדאלקאדר	53984		תל אביב- יפו	(1)		03-5173555	153-2-6760082	info@senanarchitects.com
תנועה	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי		אמאב תחבורה	ירושלים	(2)		02-6760082	02-6726995	vladi@amav.net
מודד	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	(3)		02-6276535	02-6276535	aalawzi@yahoo.co.ca

(1) כתובת : רחוב אבן סינא 36 יפו.

(2) כתובת : רח' יד חרוצים 4 ירושלים 93420.

(3) כתובת : שועפאת-ירושלים.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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**

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש במקומו בן 5 קומות ממפלס רחוב א-זהרה ו - 5 קומות תת קרקעיות, ותוספת קומה מעל בניין הקיים בצד המערב אשר ישמש למסחר, מלונאות, תעסוקה, משרדים וחניון תת קרקעי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

1\_ קביעת יעוד הקרקע לשטח למילונות, דרך חדשה, שביל להולכי רגל ושטח עם זיקת הנאה.

2\_ קביעת הוראות בינוי לשם הקמת מלון חדש בן 5 קומות, מעל 5 קומות תת קרקעיות. תוספת קומה חלקית מעל מבנה המשרדים הקיים. קומת הקרקע במפלס רחוב א-זהרה הינה קומה מסחרית וקומה 1- הינה אולם רב תכלתי, הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מספר 1).

3\_ קביעת שטחי הבנייה המרביים בהיקף של 20037.03 מ"ר.

4- קביעת קווי בניין חדשים.

5\_ קביעת מס' הקומות המירבי ל-5 מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-5 קומות תת קרקעיות.

6\_ קביעת הוראות עבור חזית מסחרית ושטח עם זיקת הנאה לציבור.

7\_ קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית.

8\_ קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

9\_ קביעת תנאים למתן היתר בניה.

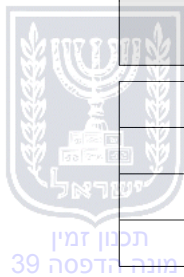
10\_ קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	102
שביל	103
מסחר תעסוקה ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	102
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ותיירות	1
זיקת הנאה	שביל	103
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	102
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	1
מבנה להריסה	שביל	103
קו בנין תחתי	מסחר תעסוקה ותיירות	1
קו בנין תחתי	שביל	103

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנון	5,713	100
סה"כ	5,713	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,498	26.22
מסחר תעסוקה ותיירות	4,004.99	70.09
שביל	210.79	3.69
סה"כ	5,713.79	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b>
	א. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט. ב. השטח הצביע בתשריט בצבע אדום, הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת. ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל מידות תקניות. ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך בתחום התכנית. ה. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה. יחולו עליו הוראות סעיף 6.9 "הפקעות לצורכי ציבור" להלן.
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעברים ושבילי הליכה להולכי רגל. תשתיות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים, תאורה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא של שביל להולכי רגל ללא הגבלה כלשהי. 2. שטל זה יפותח כמעבר ציבורי להולכי רגל ע"י מגישה הבקשה להיתר, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעו, תנאי למתן טופס 4 סיום ביצוע השביל להולכי רגל.
<b>4.3</b>	<b>מסחר תעסוקה ותיירות</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בבניין החדש : קומה 2- עד 5- חניה קומה 1-, חניה ואולם רב שימושי קומת הקרקע, מסחר ומלונאות (לובי מלון בלבד) קומות 1-4 מיועדת למלונאות (אירוח, הלנה, והסעדה)  בבניין הקיים : קומת קרקע : מסחר ופנאי (בית קולנוע ותיאטרון) קומות 1-2 משרדים ותעסוקה קומה 3 מלונאות בכל הקומות יותרו אחסנה ומתקנים טכניים הדרושים לתפקודו השותף של בית המלון.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. תותר הקמת בניין חדש ותוספת קומה מעל הבניין הקיים בתא שטח מספר (1) כמפורט בנספח

4.3

## מסחר תעסוקה ותיירות

הבינוי מס' 1 ובתחום קווי בניין המסומנים בתשריט לבניה מעל הקרקע בקו נקודה ולבניה תת קרקעית בקו נקודתיים.

ב. מספר הקומות המרבי יהיה 5 קומות מעל מפלס רחוב א-זהרה ו- 5 קומות תת קרקעיות.

ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ד. לא יותר ניוד או שינוי זכויות הבינוי שנקבעו למלונאות לשימושים אחרים ולא יותר ניוד של שטח מלונאות לקומות אחרות או אגפים אחרים. גריעה של זכויות ממלונאות לשימושים אחרים תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

ה. ניתן יהיה להמיר שטחים של שימושים אחרים למלונאות.

ו. המלון יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, תנאי למתן היתר יהיה אישור התאמה לתקנים פיזיים.

ז. הכניסה למלון תהא נפרדת מהכניסה למסחר.

ח. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.

ט. מספר חדרי המלון לא יקטן מ- 50 חדרים. יובהר בזאת כי אין הגבלה על מספר החדרים המקסימלי בכפוף לעמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
									871.01			80.05	790.96		1	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
									868.73				868.73		1	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
									18297.29	10016.04	1711.1	310.92	6259.23		1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר תעסוקה ותיירות
0	(3)	(3)	(3)	5	5	22.9 (2)	45	500.3	20037.03	10016.04 (1)	1711.1	390.97	7918.92	4005	1	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותיירות

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת כוללים שטחי חניה מעבר לתקן התקן וזאת בהתאם להוראות תכנית מע"ר מזרח אשר מאפשרת חניה ציבורית, על חניה ציבורים חלות הוראות סעיף 6.3 (חניה להלן)..

(2) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני עד לגובה 24.90 מ'.

(3) ע"פי המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****מסחר**

סימון בתשריט חזית מסחרית:  
בחזיתות הבניין המסומנות בקו סגול בתשריט הן חזיתות מסחריות וחלות עליהן ההוראות הבאות:

א\_ השימושים שיתרו יהיו בזיקה לתיירות/ מלונאות.

ב\_ השימושים המותרים יהיו כפופים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ג\_ מסעדות אשר יקומו יתוכננו עם מיקום מפורט עבור תוספת פילטרים ומנדפים למערכת אוורור.

ד\_ לא יבצעו שילוט על קורות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים. שילוט, התש"מ 1980.

**6.2****עתיקות**

1. השטח שפרטיו מפורטים להלן 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ: 1390 עמ" 2159 מיום: 31/08/1967 הינו/נמ אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

2. כל העבודות בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירות בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

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.

**6.3****חניה**

א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום החניון התת קרקעי .

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה בתא שטח 1- יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התחתון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

6.3	<b>חניה</b>
	<p>ד. החניה בתחום התכנית תהיה ע"פ תכנית 5166 ב' על שינוייה.</p> <p>ה. חניה עודפת: תותר הקמת חניון תת קרקעי, על תקני המהווה חניון לשימוש הציבור, ללא מגבלה כלשהי. וזאת בהתאם לתכנית מע"ר מזרח המאפשרת תוספת שטחי חניה ציבורית.</p> <p>ו. הקמת החניון הציבורי היא מחייבת כתנאי להקמת הבניין וכי חניות אלו מיודעות לשימוש ציבורי בלבד.</p>
6.4	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1. יותקנו אמצעי מיגון אקוסטיים אשר ימנעו את מטרדי הרעש הצפויים מהאולם למגורים הסמוכים. בנוסף למטרדי רעש הצפויים מכניסה ויציאה של אנשים לאולם האירועים.</p> <p>2. מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>3. יוקם חניון תפעולי תת קרקעי עבור השינוע והתפעול של המסחר, החניון יכלול מתקני איסוף ואצירת האשפה והמחזור, מערכות אלקטרומכנית שונות ועוד.</p> <p>4. השימושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם בכדי להוות מטרד למגורים הקיימים.</p> <p>5. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. בצד המזרחי הפונה למגורים, לא תותר הצבת מערכות רועשות ופלטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בכיוון המגורים הקיימים ממזרח.</p> <p>6. חלק בלתי נפרד מהיתר יהיה הקמת פיר אוורור ייעודי לפליטת מזהמים לגג הבניין עבור השימושים המסחריים המבוקשים לרבות התקנת מערכת לסינון ריחות, הכל בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. לא יותר שימוש במרפסת הגג במערכות להגברת קול לשם השמעת מוזיקה וקול.</p> <p>8. המלון יבנה עפ"י תקן בניה ירוקה למלונאות (ת"י 5281) בהתאם לאישורים של המשרד לאיכות הסביבה.</p>
6.5	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תח"ב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p>
6.6	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ד. גריעה מהזכיות שהוקצו למלונות לשימושים אחרים תהיה סטייה ניכרת מהתכנית וניתן יהיה להמיר שטחים משימושים אחרים למלונאות.</p>

	<p><b>6.6 סטיה ניכרת</b></p> <p>ה. השימוש בקומות מעל קומת המסחר יהא מלונאות, שינוי השימושים בקומות 1-4 לשימושים אחרים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 פסולת בניין</b></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>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>2. 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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי הרעש ואיכות האוויר הצפויים למגורים הקיימים והמתוכננים ומהפעילויות של המסחר המתוכנן ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>4. שיפוץ חזית המבנה הקיים והתאמה של הבינוי החדש לישן בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>5. לא יותר ניווד או שינוי זכויות הבנייה שנקבעו למלונות והמרתן לשימושים אחרים וכי לא יותר ניווד של שטחי המלונאות לקומות אחרות או לאגפים אחרים בבניין.</p> <p>6. להיתר בניה ראשון (לא כולל חפירה) בשטח התכנית יהיה הכללת המלון באופן שמלוא זכויות הבניה למלון ימוצו.</p> <p>7. המלון יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר יהיה התאמת מספר חדרי המלון ושטחם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, ואישור אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים בעניין מספר מקומות החנייה הנדרשים.</p> <p>9. לתאם את הבקשה להיתר עם האגף לתברואה לרבות סימון המיקום הסופי עבור דחסנית בנפח של 8-10 מ"ק, ומכבש קרטון DS.</p> <p>10. אישור מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות שירות.</p> <p>11. אישור המחלקה של שיפור פני העיר בעיריית ירושלים לרבות נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>12. אישור המחלקה לשירותי כבאות.</p>	<p><b>6.10</b></p>

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.10</b>
<p>13. תיאום ואישור משרד התיירות.</p> <p>14. תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>15. אישור תכנית מפורטת לפיתוח הכבישים סביב המגרש שבתחום התכנית והגשת תכנית חניה מפורטת בהתאם לתקן חניה תקף ומידת תקינות.</p> <p>16. התכנית מציעה חניון ציבור לצורך מתן פתרון חניה למגרשים הסמוכים בהתאם להוראות תכנית מע"ר מזרח.</p> <p>17. תיאום מיקום חדר השנאים עם המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חזיתות הבניין והעיצוב האדריכלי של המבנה, לרבות חומרי הבנייה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקביעת הוראות לעניין צמצום מטרדי הבנייה.</p>	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.11</b>
<p>יותר 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).</p>	
<b>רישום זיקת הנאה</b>	<b>6.12</b>
<p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה כלשהיא. תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>2_פיתוח שטח זיקת הנאה ואחזקתו יהיו באחריות מגישי הבקשה להיתר ויתואם עם מהנדס העיר ו/או מטעמו.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה 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>	
<b>הריסות ופינויים</b> <b>סימון בתשריט: מבנה להריסה</b>	<b>6.14</b>
<p>1. הבניין והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקשי ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
<b>חשמל</b>	<b>6.15</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. מיקום חדר השנאים יקבע בהתאם להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו, לאחר שזה התייעץ עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	
<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.16</b>
<p>1. 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</p>	



6.16	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<p>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 יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>

6.17	תקשורת
	<p>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.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע בניה	א. הבניה בכל תחום התכנית תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.
3	טופס 4	סיום פיתוח שטח זיקת ההנאה לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

### 7.2 מימוש התכנית

א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
ב. במידה ובתוך 7 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.
ג. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדיון כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.