

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0078170

מתחם אוריון

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מס' תכנית: 101-0078170
תאריך: 03-11-2016
מחוז ירושלים - מנהל התכנון

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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.11.16 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
גלית זקא

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט המוצע במסגרת תכנית זו, ממוקם בבלוק עירוני בלב ירושלים בין הרחובות הלל, שמאי, ההסתדרות ופסאז' "עזרא מזרחי", באזור המיועד לפי תכנית האב שבהכנה לבניה מרקמית. לשימושים מעורבים (כולל מגורים במגבלה שעד מחצית השטחים) הפרויקט מחולק לשני גושים:

1.1 תא שטח מס 1: בפנינת רח שמאי ההסתדרות - מבנה מגורים בן 8 קומות מגורים/2 העליונות מדורגות - מעל קומת מסחר וגלריה המלווה את מפלסי הכביש - (ובתוספת חלל טכני שמתחת למגורים) - ומתחת להן קומות מרתפים לחניון ציבורי/חניה מכנית מחסנים ושיטחים טכניים

1.2 תא שטח מס 2: בחזית רחוב הלל ופסאז' עזרא מזרחי מוצע מלון עירוני בן 10 קומות - כולל קומה מסחרית במפלס הרחוב והפסאז' - ומתחת להן 3 קומות מרתף לשימושים מלונאיים / מסחריים וטכניים

2. התכנית החלה במקום היא תכנית מס 856 הקובעת את הייעוד למסחרי ומעורב שמעל לקומות מסחר במפלס הכבישים ושינויי היעודים למגורים ומלונאות מעל מסחר כאמור לעיל

2.2. שטח בנייה מוצע:

א. שטחים על קרקעיים:

עיקרי	שרות	סה"כ
מסחר	180	1405
מלונאות	40	4821
מגורים	1060	5970
סה"כ על קרקעי	1280	12196

ב. שטחים תת קרקעיים:

עיקרי	שרות	סה"כ
שטחים תת קרקעיים	7605	8505
סה"כ כללי	8885	20701

3. תוצאת התכנון המוצע תהא החייאת הבלוק העירוני תוך הוספת שימושים לניצול כלכלי ולשיפור סביבתו הכללית של האתר כיום.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם אוריון
		מספר התכנית	101-0078170
1.2	שטח התכנית		1.839 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220650 קואורדינטה X

632040 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז העיר ירושלים - בין הרחובות הלל, שמאי, ההסתדרות ופסאז' ע. מזרחי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הלל		

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	לא מוסדר	חלק	186	19, 223-224, 263

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
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו גוברת על תוכנית החניה בירושלים	שינוי	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת את תוכנית המתאר של ירושלים בתחום תוכנית זו.	ביטול	62 ✓
03/06/1960		765	תכנית זו מבטלת את תכנית 856 בתחומה	ביטול	856 ✓
12/11/1970		1673	תכנית זו מבטלת את תכנית 971/ב בתחומה	ביטול	971 / ב ✓
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אמון בן דור			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אמון בן דור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת גושים וחלקות	מחייב		1	05/02/2015	דותן נתן	05/02/2015	דוח גושים וחלקות חתום ע"י המודד	לא
תשריט התכנית	מחייב	1: 250	1	24/01/2016	בן דור אמון	24/01/2016	תשריט מצב מאושר	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	2	01/11/2015	דותן נתן	31/01/2016	נספח איחוד וחלוקה	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 250	3	21/10/2016	בן דור אמון	23/10/2016	נספחי בינוי מס' 1, תכניות וחתכים	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 250	4	21/10/2016	בן דור אמון	23/10/2016	נספח בינוי מס' 2, חתכים וחזיתות	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 500	5	27/07/2015	בן דור אמון	09/11/2015	חזיתות רחוב	לא
תנועה חלקית	מחייב	1: 250	1	17/01/2016	אייל קראוס	31/01/2016	נספח תנועה	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	יצחק מזרחי		חניון אוריון) (1987 בע"מ	כפר טרומן	(1)	8	03-9702993	03-9702996	Isaac@aviv plastic.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ת.ד. 127, כתובת: כפר טרומן, רח' האלון, בית משק 8.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק מזרחי		חניון אוריון) (1987 בע"מ	כפר טרומן	(1)	8	03-9702993	03-9702996	Isaac@avivplastic.c o.il

(1) כתובת: ת.ד. 127, כפר טרומן, רח' האלון, בית משק 8.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יצחק מזרחי			כפר טרומן	האלה (1)	8	03-9702993	03-9702996	isaac@avivplastic.c o.il

(1) כתובת: ת.ד. 127, כפר טרומן, רח' האלון, בית משק 8.

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	אמון בן דור	8812		ירושלים	שבטי ישראל	4	02-6261360	02-6261384	bendor.amon @gmail.com

תכנית מס': 101-0078170 - שם התכנית: מתחם אוריון

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס קונסטרוק ציה	מהנדס	יוסי גורדון	5419		ירושלים	אבן עזרא	3	02-5661714	02-5639115	gordeng@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	נתן דותן	354		תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421		dotan_ku@n etvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekr oads.co.il

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 פרויקט למגורים, מסחר ומלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח לאזור מסחרי ומדרך מאושרת למגורים, מסחר ותיירות, ומשטח מסחר למלונאות.
2. קביעת בינוי עבור 2 מבנים חדשים.
3. תוספת של כ- 52 יח"ד וכ- 122 חדרי מלון.
4. קביעת בינוי בגובה של כ- 10 קומות למלון, וכן קביעת בינוי של כ- 7 קומות למגורים מעל קומת מסחר, עם גלריה מסחרית וחלל טכני חלקי.
5. קביעת הוראות בגין תנועה וחניה.
6. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לציבור.
7. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים קיימים.
8. קביעת הוראות בגין איחוד חלוקה בתחום התכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/העתקה/שימור.
10. קביעת הוראות בגין תנאים למתן היתר בנייה.
11. קביעת הוראות בגין שלביות ביצוע למימוש התכנית.
12. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת בתחום התכנית.
13. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.839				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	122		+122		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	5,681		+5,681		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	52		+52		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	5,235		+5,235		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	1,225		-2,211	3,436	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	300
מגורים מסחר ותיירות	1
מלונאות (אכסון מלונאי)	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק ביטול	דרך מאושרת	300
בלוק ביטול	מגורים מסחר ותיירות	1
בלוק ביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותיירות	1
בלוק תחנת השנאה	מגורים מסחר ותיירות	1
בלוק תחנת השנאה	מלונאות (אכסון מלונאי)	2
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותיירות	1
גבול מגבלות בניה	מלונאות (אכסון מלונאי)	2
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	300
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותיירות	1
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותיירות	1
זיקת הנאה	מלונאות (אכסון מלונאי)	2
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	1
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותיירות	1
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	2
מבנה מוצע	דרך מאושרת	300
מבנה מוצע	מגורים מסחר ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה מוצע	מלונאות (אכסון מלונאי)	2
קו בנין עילי	דרך מאושרת	300
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	1
קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	300
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותיירות	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	331.02	18
שטח מסחרי(כולל ארקדות)**	1,507.58	82
סה"כ	1,838.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	156.64	8.52
מגורים מסחר ותיירות	1,160.38	63.11
מלונאות (אכסון מלונאי)	521.59	28.37
סה"כ	1,838.6	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
גבול מגבלות בניה	79.20
דרך /מסילה לביטול	171.08
זיקת הנאה	261.43
מבנה להריסה	519.95
מבנה מוצע	1,392.61

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>שימושים</p> <p>א. מסחר: חנויות, בתי קפה, מסעדות וכדומה.</p> <p>ב. מגורים</p> <p>ג. תיירות: שימוש מלונאי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי א</p> <p>א. מסחר: הכניסות לחנויות בשטחי המסחר תהינה מהרחובות החיצוניים - ההסתדרות ושמאי. מפלסי הכניסות לשטחי המסחר יהיו במפלס המדרכה הסמוכה לכניסה.</p> <p>בתא שטח מס' 1 כמפורט בנספח הבינוי:</p> <p>1. במפלס הרחוב (+0.00) יותר שימוש מסחרי בלבד, למעט כניסה לשימושים הנוספים המותרים עפ"י תכנית זו, לרבות חנייה.</p> <p>2. במפלס הקי הטכנית שמעל הקומה המסחרית והגלריה הצמודה לה, יותר השימוש במתקנים טכניים ומעברי תשתיות.</p> <p>3. במפלסי שמעל הקי הטכנית תותר הקמת 7 ק' לצורך 52 יח"ד למגורים כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>4. לעת מתן היתר בניה ובאישור הועדה המקומית, ניתן יהא להמיר שטחי מסחר ומשרדים ו/או מגורים לשימוש מלונאי, והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין</p> <p>הקווים המסומנים בתשריט כמפורט להלן הם קווי הבנין המחייבים.</p> <p>1. הקווים המסומנים בתשריט בקו עם שתי נקודות בצבע אדום הם קווי הבנין העיליים המחייבים</p> <p>2. הקווים המסומנים בתשריט בשני קוים קצרים עם נקודה בצבע אדום הם קווי הבנין התת קרקעיים המחייבים</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. הבנייה תהיה תואמת את התכנית, והוראות מפורטות של העיצוב האדריכלי תכללנה בבקשה להיתר, כולל נושאים כגון חזיתות, חומרי בניין, פתחים, מפלסים, פיתוח, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים, הכל לאישור הועדה המקומית. כל חזיתות הבניינים יהיו חזיתות מסחריות. לא תותר הצבת פילרים, שעוני מים, חדרי אשפה וכד' בחזיתות אלה. הוראה זו תהיה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>2. סך הקומות העל קרקעיות בתא שטח מס' 1 (לא כולל קי טכנית) הינו 8 ק', כאשר קומת הקרקע</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים מסחר ותיירות</p> <p>והגלריה הצמודה אליה מיועדות לשימוש מסחר, מעליה ק' טכנית, ומעליה 7 ק' למגורים, ובנוסף שטחים טכניים בגג. מספר יחידות הדיור המותר הוא עד 52 יח"ד, הכל כמפורט בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 בהוראות התכנית.</p>
<p>ד</p>	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה לרבות לשימושים מסחריים ומלונאיים (שבנוסף למגורים) שבכל תחום התכנית, בתוספת 50 מקומות חניה ציבוריים. 2. החניון יהיה תת-קרקעי ומקורה. 3. שיוך החניה יבוצע על פי ההנחיות של היועץ המשפטי לעירייה. 4. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים - הכל כמסומן בנספח התנועה. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. 6. יותר להתקין מעליות ומתקני חניה מכניים בהתאם לתקן הישראלי.</p>
<p>ה</p>	<p>דרכים</p> <p>דרך/מסילה לביטול: השטח המסומן בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים נועד לביטול דרך מאושרת.</p>
<p>4.2 מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מלונאות עם חזית מסחרית.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>-התכנון הפרטני יהא תואם את עקרונות הבינוי שבנספחי הבינוי. - מיועד ל- 122 חדרי מלון. א. בתא שטח מס' 2 יקבע שימוש עבור מלון ושיירותי מלון במבנה בן 10 ק' על קרקעיות ובנוסף שטחים טכניים בגג + מרתפים, הכל בהתאם לנספח הבינוי. ב. הכניסות לחנויות בשטחי המסחר תהינה מהרחובות החיצוניים - חילל, ורח' דרום. מפלסי הכניסות לשטחי המסחר, יהיו במפלס המדרכה הסמוכה לכניסה (המסחר מסומן בנספחי הבינוי ? בתכניות ובחתכים ? ברקע עם פסים כחולים). ג. בקומת הקרקע ובקומות המרתף יותר שימוש מסחרי, נוסף על השימוש המלונאי, ובתנאי שהשימושים יהיו מופרדים. הכניסה למלון תופרד מהכניסה ליתר השימושים במבנה. ד. החניה למלון וליתר השימושים בתא שטח מס' 2 תוסדר בתחום החניון שבמגרש מס' 1</p>
<p>ב</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות, שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה. כל סטייה מסעיפים אלה תיחשב סטייה ניכרת מהתכנית</p>

<p>מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	<p>4.2</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>א. כמוגדר בחוק. ב. תותר חניה מתחת למדרכה שבתחום הדרך לחניון הציבורי בלבד כאמור בסעיף 4.1 ד' לעיל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי			
(6)	(6)	(6)	(6)	7	(5) 8	(4) 25.25	52	(3) 65	5970			(2) 1060	4910	(1) 1160	1	מגורים	מגורים מסחר ותיירות
				0	(9) 1	4.4		(3) 71	1055			(9) 180	(8) 875	1160	1	מסחר	מגורים מסחר ותיירות
(6)	(6)	(6)	(6)	7	0				4365	(10) 4365				1160	1	חניון	מגורים מסחר ותיירות
(6)	(6)	(6)	(6)	7	0				2520	(2) 2520				1160	1	אחסנה	מגורים מסחר ותיירות
									276	(2) 276				1160	1	מתקנים הנדסיים	מגורים מסחר ותיירות
(6)	(6)	(6)	(6)	3	10	(13) 34.4		(3) 86	(12) 6140	419	900	40	4781	(11) 522	2	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
				3	1	6		(3) 83	350				350	522	2	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
									63	(2) 63				522	2	מתקנים הנדסיים	מלונאות (אכסון מלונאי)

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

יעד	שימוש	תאי שטח	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מטר)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	1	325 (7)
מגורים מסחר ותיירות	מסחר	1	
מגורים מסחר ותיירות	חניון	1	
מגורים מסחר ותיירות	אחסנה	1	
מגורים מסחר ותיירות	מתקנים הנדסיים	1	
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	2	
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	2	
מלונאות (אכסון מלונאי)	מתקנים הנדסיים	2	

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:

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) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) 1922 ? התשנ"ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 179 מ"ר בזיקת הנאה לציבור - ר' סעיף 6.20 להוראות התכנית ונספח איחוד וחלוקה..

(2) שטחי שרות אלה ישמשו את כל היעודים בתא השטח, וחלוקתם לסוגי שטחי שרות תיקבע בשלב היתר הבנייה..

(3) תכסית - על קרקעית.

(4) מעל גובה זה תותר התקנת מעקה תקני וקומה טכנית מצומצמת בלבד..

(5) לא כולל קומה טכנית בגובה נטו עד 1.8 מ'..

(6) לפי תשריט.

(7) הערך מתיחס למ"ר תוספת.

(8) עם גלריה מסחרית או מלונאית הצמודה לקומה המסחרית או מלונאית שמתחתיה, כמפורט בנספח הבינוי...

(9) עם גלריה מסחרית או מלונאית הצמודה לקומה המסחרית או מלונאית שמתחתיה, כמפורט בנספח הבינוי.

(10) שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו למעט שימוש למתקנים ומערכות טכניות ומבואות וחדרי מדרגות..

(11) כולל 82 מ"ר בויקת הנאה לציבור - ר' סעיף 6.20 להוראות התכנית ונספח איחוד וחלוקה..

(12) 122 חדרי מלון

(13) מעל גובה זה תותר קומה טכנית ממורכזת שגובהה מה 0.00 לא יעלה על 37.6 מ' למלונאות..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הוראות ותנאים למתן היתרי בניה בכל תחום התכנית</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול את כל האלמנטים שיידרשו ובין היתר את האלמנטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. בתנאים להיתר בניה יכללו נטיעת עצים בוגרים לאורך הרחובות המצרניים ובתאום עם מחלקת השפץ. 5. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות סביבה לעניין מפגעים בתקופת הבנייה. 7. תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנים ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון (בקש להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. 8. לעת הגשת בקשה להיתר בנייה וכתנאי לאישורו, תוגש חו"ד הידרולוגית מקצועית לעניין הטיפול הפרטני בנושא, לאישור הועדה. 9. (א) לא יינתן היתר בניה למבנה המגורים בטרם יינתן היתר בניה למלון. (ב) לא יינתן טופס 4 למגורים בטרם יינתן טופס 4 למלון. (ג) תנאי להיתר בניה למלון יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות בעת הוצאת היתר בניה. 	<p>6.1</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. 2. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה, לבניה על קרקעית. 3. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. 4. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. 	<p>6.2</p>

<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>5. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>7. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>8. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>9. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>10. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>11. תכניות מיקום דחסנית אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. התכנון יראה פתרונות פרטניים בעלי אופי ציבורי לגישת הציבור הכולל בעלי חנויות מהסביבה לשימוש בחדר האשפה ואלו יאושרו על ידי אגף התברואה כתנאי למתן היתר הבניה מובהר כי מבנה חדר האשפה וחדר הדחסנית המיועדים גם לשימוש הציבור וגם (לדיירי הפרויקט) ככל המופיע בנספח הבינוי ייבנה על ידי יוזם התכנית ויימסר לאגף נכסים של עיריית ירושלים ולשימוש עיריית ירושלים, אך ההשקעה שתידרש לצידוד מתקן האשפה וכן הפעלתם והוצאות התחזוקה השוטפות יחולו על העירייה.</p> <p>כל האמור לעיל יוסדר במסמך מחייב שיאושר על ידי היועץ המשפטי של עיריית ירושלים כתנאי למתן היתרי הבניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל וקבלת אישורה לתכנית</p> <p>2. לא תותר הקמת רשתות עליות לחשמל ותקשורת בשטח התכנית</p> <p>3. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>4. במתחם קיימות תשתיות קיימות של חח"י. על היזם לתאם את העתקת הרשתות עם חברת החשמל. ההעתקה תהיה באחריות היזם ועל חשבונו.</p> <p>5. כל עבודה שתבצע בקרבת מתקנים או תשתיות של חברת החשמל יש לתאם מראש עם חברת החשמל.</p> <p>6. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע ויהיו ממוגנים. לחילופין ייקבע מיקומם של חדרי הטרנספורמציה באופן שלא יפגע באפשרות שהיית אנשים, במקומות ישיבה של בתי קפה ובכל פעילות אחרת במקום.</p> <p>הוראה זו תהא מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת.</p>
<p>6.4</p>	<p>תקשורת</p> <p>1. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.5	הריסות ופינויים
<p>1. המבנים / גדרות המסומנים להריסה בקו צהוב בנספח הבינוי ובתשריט התכנית יהרסו כתנאי למתן היתר בנייה ראשון באותו תא שטח.</p> <p>2. ההריסות והפינויים יבוצעו על חשבון היזם.</p>	
6.6	פיקוד העורף
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום כל תא שטח / שלב.</p>	
6.7	שרותי כבאות
<p>תנאי להיתר בנייה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
6.8	איחוד וחלוקה
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תכנית התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.</p> <p>כל סטייה מההוראות הנובעות מנספח האיחוד והחלוקה תיחשב סטייה ניכרת.</p>	
6.9	סטיה ניכרת
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. מס. הקומות כמצורף בטבלה 5 הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. קומת הקרקע בשני המגרשים, תשמש למסחר. לא תותר הצבת פילריים שעוני מים, חדרי אשפה וכדומה בחזיתות אלה. הוראה זו תהיה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. השטחים למסחר המסומנים בנספח הבינוי בצבע כחול מחייבים לעניין מקומם והיקפם. מפלסי החנויות יהיו תואמים את המפלסים של המדרכה הסמוכה כמוראה בנספח הבינוי. וכל סטיה מהתנאים דלעיל תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>7. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בתת הקרקע ויהיו ממוגנים, באופן שלא יפגע באפשרות שהיית אנשים, במקומות ישיבה של בתי קפה ובכלל פעילות אחרת במקום. הוראה זו תהיה מחייבת וכל סטיה ממנה תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>8. סה"כ שטח למגורים לא יעלה על 50% מסה"כ שטחי בניה מרביים מעל הקרקע בכל תחום התכנית, הוראה זו תהיה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>9. מרפסות הבנין יהיו מרפסות זיז וללא דירוגים. הוראה זאת תהא מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
6.10	היטל השבחה
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.11	הנחיות מיוחדות
<p>הנחיות מיוחדות לשילוט: 1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>	
6.12	פיתוח תשתית
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הרלוונטיות והכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין נשוא ההיתר ובסמוך למקרקעין הנ"ל כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	
6.13	ביוב
<p>א. המבנה שבתא שטח מס' 1 יחובר למערכת הביוב והניקוז העירוניים העוברים ברח' שמאי הסמוך. הקומות התת קרקעיות תחוברנה באמצעות קו סניקה. ב. היזם יגיש תכנית חיבור מערכות הביוב והניקוז לאישור חברת הגיחון. ג. המבנה שבתא שטח מס' 2 יחובר למערכות העירוניות ברח' הלל. כל הקומות התת קרקעיות יתחברו באמצעות קו סניקה. ד. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.</p>	
6.14	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ/להעתקה", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור! אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופיים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
6.15	שרותי כבאות
<p>תנאי להיתר בנייה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
6.16	אנטנות
<p>בכל גוש בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר בו הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.</p>	

6.17	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
6.18	פסולת בניין
<p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התשי"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.</p>	
6.19	חומרי חפירה ומילוי
<p>הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p>	
6.20	זיקת הנאה
<p>השטחים המסומנים בתשריט בקווי רשת שתי וערב והמפורטים בטבלת ייעודי השטחים (מצב מוצע) ובנספח איחוד וחלוקה הם שטחים בזיקת הנאה למעבר לציבור, וירשמו כך בפנקסי רישום המקרקעין. תנאי למתן התוקף לתכנית יהיה חתימה על הסכם עם מחלקת הנכסים של העירייה לעניין רישום זיקת ההנאה וההתחייבות לטובת הציבור, בהתאם לני"ל.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	תנאי להיתר בניה במגרש 1	קבלת היתר בניה למלון במגרש 2
2	התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים (למעט השלבים של החניון והקומה המסחרית ? כאמור להלן).
3	תנאי לקבלת טופס 4 במגרש 1	קבלת טופס 4 במגרש 2 בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובכפוף להנחיותיו ולשיקול דעתו, ובלבד שמהנדס הועדה שוכנע מעבר לכל ספק כי במהלך המשך העבודות ישמרו בריאותם ושלומם של המשתמשים בבניין.

7.2 מימוש התכנית

--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יצחק מזרחי	סוג:	תאריך: 1.11.16
	שם ומספר תאגיד: חניון אוריון (1987) בע"מ 511214876		חתימה: חניון אוריון (1987) בע"מ
יזם	שם: יצחק מזרחי	סוג:	תאריך: 1.11.16
	שם ומספר תאגיד: חניון אוריון (1987) בע"מ 511214876		חתימה: חניון אוריון (1987) בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק מזרחי	סוג: בעלים	תאריך: 1.11.16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: ?
עורך התכנית	שם: אמון בן דור	סוג: עורך ראשי	תאריך: 31.10.2016
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 