

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0182667


תוספת מלונאות ומגורים על גבי בניין קיים ברחוב דוד המלך 8

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

<b>מינהל התכנון - מחוז ירושלים</b> חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>15.01.17</u> לאשר את התכנית	
<input type="checkbox"/> והתכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר	
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית 	

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במגרש הכלוא בין הרחובות המלך דוד ורי שמעון. בגבול התכנית קיים מבנה לשימור בן 4-5 קומות ובו קיימים שימושים למסחר ולתעסוקה.

התכנית המאושרת בתחום המגרש הינה תכנית מתאר 62 אשר קובעת את ייעוד הקרקע כמסחרי. שטח המסחר הקיים 352.89 מ"ר ושטח המשרדים הקיים - 1320.90 מ"ר. סך הכל 1673.79 מ"ר. המגרש נשוא התכנית ממוקם על ציר המלך דוד במרכז העיר ושייך לשכונת מחנה ישראל, שכונת המוגרבים הוותיקה.

התכנית מציעה שימור חלקי של פנים המבנה וכן שימור כל חזיתות המבנה המקורי.

עוד מציעה התכנית תוספת ארבע וחצי קומות מעל מבנה משרדים ומסחר קיים לשימור לצורך תוספת 9 יחיד בשטח של 861 מ"ר, וכן עבור שימוש מלונאי לצורך תוספת 44 חדרי מלון בשטח של 1304 מ"ר. מגישת התוכנית - חברת קרונוטי אינסטמנטס לימיטד



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תוספת מלונאות ומגורים על גבי בניין קיים ברחוב דוד המלך 8

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0182667

מספר התכנית

0.399 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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
	קואורדינאטה X	221150
	קואורדינאטה Y	631600

**1.5.2 תיאור מקום**

**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	דוד המלך	8	
שכונה	מרכז העיר		

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30036	לא מוסדר	חלק	81	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
30036	38/147

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

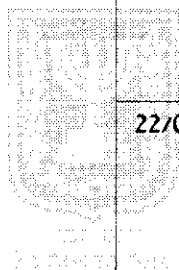
לא קיימים נתונים לבקשה זו

**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	החלפה	62 ✓



**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				ירון יונה קופרשטוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1				תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב חלקית	1:100	4	06/02/2017	ירון יונה קופרשטוק	06/02/2017	מחייב לעניין קווי בנין, גובה הבינוי, השימושים המוצעים, שימור וגובה.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	11/08/2014	ירון יונה קופרשטוק	23/03/2015		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	--		קרונטי אינבסטמנטס לימיטד	ירושלים	(1)		03-6098972		zvicohen5@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חברה זרה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	--		קרונטי אינבסטמנטס לימיטד		(1)		03-6098972		zvicohen5@gmail.com

(1) כתובת: חברה זרה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	--		קרונטי אינבסטמנטס לימיטד		(1)		03-6098972		zvicohen5@gmail.com

(1) כתובת: חברה זרה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 101-0182667 - שם התכנית: תוספת מלונאות ומגורים על גבי בניין קיים ברחוב דוד המלך 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירון יונה קופרשטוק	81827	קופרשטוק אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'י	40	02-6242632	02-6254730	office@kyarc h.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(1)	68	02-6522294		

(1) כתובת: כנפי נשרים 68.



משרד התכנון  
מחלקת המבחן



משרד התכנון  
מחלקת המבחן



## 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 ארבע וחצי קומות על גבי בנין קיים לשימור לצורך שימוש עירוני מעורב למגורים, מסחר, משרדים ומלונאות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממסחר לעירוני מעורב.
2. הגדלת מספר הקומות מ 4 קומות מלאות ועוד קומה חלקית קיימת ל 8 קומות מלאות וקומה טכנית בנסיגה על הגג, עבור גרם מדרגות, מעלית, ומערכות טכניות.
3. קביעת שטחי בניה.
4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת חזית מסחרית.
7. קביעת הוראות בגין שימור של מבנה הסטורי.
8. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
9. קביעת הוראות לשימוש מלונאי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.399			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+44	44	
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+721.6	721.6	
מגורים (יחיד)	יחיד		+9	9	
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+721.6	721.6	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	353	-37	316	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	1,321	-599.4	721.6	

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	
עירוני מעורב	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	1
חזית מסחרית	עירוני מעורב	1
קו בנין עילי	עירוני מעורב	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	399	100
סה"כ	399	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	393.82	100
סה"כ	393.82	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>עירוני מעורב</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים בהיקף שלא יעלה על 50% משטח הבינוי המוצע.                  2. מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה וממכר, גלריות חללי תצוגה וכדומה.                  3. משרדים ומוסדות פיננסיים.                  4. בתי מלון, אכסון מלונאי, אכסניות ויחידות אירוח, הכוללים שרותי מלונאות ותיירות כגון מסעדות ובתי קפה, אולמות כנסים, מכוני ספורט, וכדומה.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תוספת הקומות תעשה בהתאם למפורט בנספח הבינוי.                  ב. יודגש ניתוק המבנה החדש מהמבנה לשימור, עיצוב פרט החזית יעשה בתיאום עם מחלקת השימור ולאישור מהנדס העיר.                  ג. השטחים המיועדים למגורים בתכנית לא יעברו את סך 50% השטחים הבנויים המוצעים בתכנית זו.                  ד. תותר תוספת של 4 קומות למבנה הקיים ועד לגובה אבסולוטי של 798.74. וזאת בהתאם לגובה חזית מלון פלאס הצמודה לרחוב המלך דוד. מעל גובה זה תותר תוספת של קומה טכנית בשטח מצומצם. גובה המבנה הסופי ייקבע כמפורט בטבלה 5.                  ה. לא תותר כל בניה מעבר לגובה המפורט בטבלה 5.                  ו. היקף המלונאות לא יקטן מ 500 מ"ר שטח עיקרי.                  ז. ניתן להגדיל את היקף השטחים למשרדים ומלונאות על חשבון השטחים המיועדים למגורים.                  ח. הבינוי המלונאי יהיה בחטיבה ולא יפוצל בין קומות מבנה הכולל שימושים אחרים.                  ט. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.                  י. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומת המרתף העליונה, ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הכניסה.                  יא. יתוכנן בידוד אקוסטי בין קומת החניה לקומה 0.00 במפלס הקרקע.                  יב. קווי הבנין לכל קומה ייקבעו בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט התש"מ-1980</p>
ב	<b>גגות</b>
	<p>א. המערכות הקיימות על הגג הקיים יועלו בפיר לאורך הקומות המוצעות וימוקמו על גג התוספת המוצעת.                  ב. המערכות יוסתרו על הגג עצמו באמצעות מיסוך אדריכלי הנסוג מהחזית עד כמה שניתן לאישור מהנדס העיר ובהתאם לנספח הבינוי.</p>
ג	<b>חניה</b>

4.1	עירוני מעורב
	<p>החניה תהיה תת קרקעית ומצומצמת כמצוין בנספח הבינוי זאת על מנת שלא לבצע חפירה מתחת למבנה לשימור.</p> <p>1. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה/חנייה אוטומטית בהתאם לתקן תקף.</p> <p>2. מיקום הכניסה והיציאה לחניה כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה והינו מחייב. כל שינוי לכך מהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. יתוכנן בידוד אקוסטי בין קומת החניה לקומה 0.00 במפלס הקרקע.</p> <p>4. בעת הגשת היתר בנייה יבחן נושא החניה בהיבט הקונסטרוקטיבי, וככל שימצא כי ניתן לבנות את החניה היא תוקם, וככל שימצא כי לא ניתן להקים את החנייה, יהיה בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחניה, וזאת בכפוף להליך פרסום ושימוע בדומה להוראות סעיף 149 לחוק.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור</p> <p>ב. לא תותר כל פגיעה באופיו וסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.</p> <p>ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי מהבניין הקיימים בו לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים גדרות ושערים.</p> <p>ד. תותר תוספת בניה לבניין לשימור בתנאי שתעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבנייה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>ו. יש לפרק את כל תוספות הבניה המאוחרות שנבנו בהיתר או שלא בהיתר כולל מרפסות שנסגרו, סככות, הצללות וכו'.</p> <p>ז. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע או ייהרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות, יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהיו טרם הגשת תכנית זו.</p> <p>ח. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות.</p> <p>ט. עיצוב חזיתות התוספת לרבות פירוט חומרי גמר יהיה בהתאמה לערכי השימור.</p> <p>י. יבוצע תיאום מקדמי עם ממונה השימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>יא. לבקשה להיתר בניה יצורף נספח עיצוב המפרט בתרשימים ובמלל את עקרונות התכנון של הבנייה החדשה ויבהיר את יחסה אל הבנייה הקיימת.</p> <p>יב. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>יג. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור. במסגרת עבודות השימור ישוחררו פרטים מקוריים.</p> <p>יד. שיקום סדקים, אבנים, חומרי בניה, אלמנטים קונסטרוקטיביים ופרטי גמר במבנה לשימור יעשה על פי ממצאי תיק התיעוד ובהנחיית אדריכל ומהנדס מומחים בשימור.</p> <p>טו. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות או במרפסות.</p> <p>טז. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יציאת הגנות</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>מתאימות על המבנה לשימור והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות. יש להציג הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור לפני תחילת העבודות באתר. הנחיות אלו יופיעו גם בהיתר ההריסה באם יוגש כזה.</p> <p>יז. לא יותר פירוק ו/או פירוק ובניה מחדש של המבנה לשימור.</p> <p>יח. יש לקבל תו"ד ממהנדס מומחה בשימור לעניין חפירה למתקן וקומות חניה מתחת למבנה לשימור</p> <p>יט. יש לשמר המבנה כולל פרטים ושמירה על אופיו המקורי של המבנה בליווי אדריכל ומהנדס מומחים בשימור.</p> <p>כ. יש להסיר מחזיתות המבנה תשתיות למיניהן כגון מזגנים, צנרת וכ"ו ולשלבן בצורה מוצנעת.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה כמפורט בטבלה מספר 5 הינו מחייב, כל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ב. מספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ד. השימוש בקומת הקרקע, פרט לפתחי כניסת ויציאת כלי רכב יהיה מסחרי וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ה. הוראות הבינוי בהתאם לסעיף 4.1.2. א' הינן מחייבות. כל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ו. הוראות השימור בהתאם לסעיף 4.1.2 ד' הינן מחייבות, כל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ז. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7 לתכנית זו הינן מחייבות וכל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת. ביצוע הבנייה יהיה בהינף אחד. הוראה זו מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית). התשס"ב-2002</p> <p>ח. גובה הקומות כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב, כל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ט. השימוש המלונאי וכן השימוש המסחרי כמפורט בתכנית זו הינם מחייבים. כל צימצום של השטח המלונאי מ-500 מ"ר, או השטח המסחרי בתכנית יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>י. גובה הקומות כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב, כל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. הבנייה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>ב. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינו מסותתת-אסורה.</p> <p>ג. בשל הצורך להבחין בין המבנה לשימור לבין התוספת המודרנית, תותר מעטפת מחומרים קלים דוגמת זכוכית, משרביית הצללה, תריסי גלילה או הזזה וכד' לאישור.</p> <p>ד. עיצוב החזיתות יעשה בתיאום עם אדריכל העיר.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון</p>

4.1	עירוני מעורב
ח	<p>אישור מהנדס העיר.</p> <p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי למתן היתר איכלוס למבנה יהי שימור ושיקום מלא של המבנה ההיסטורי כולל פרטים על פי הנחיות השימור, בהתאם לתנאי ההיתר לעל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.          ב. הגשת תכניות פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.          ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות.          ד. מתן היתר בנייה מותנה בשימור חזיתות המבנה כולל פרטים מקוריים. תכנון שימור המבנה יעשה על ידי אדריכל ומהנדס מומחים בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.          ה. שיקום המדרכה והכביש וכל תשתית אשר עלולה להיפגע כתוצאה מעבודות הבניה.          ו. השלמת תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י מהנדס העיר.          ז. מתן היתר בניה מותנה בתכנון לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.          ח. תנאי לאכלוס המבנה החדש שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתנאי ההיתר.          ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת של קונסטרוקטור לעניין הבטחת יציבות המבנה הכלול בתכנית והמבנים הסמוכים לו.          י. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וזאת על מנת להבטיח את צמצום המטרדים בעת מימוש התכנית ואת הגישה לפעילויות הקיימות בבניין, ככל שימשיכו לפעול בעת הביצוע.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/38</b></p> <p>א. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א/38: הבדיקה תעשה על ידי מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת (3) 8	ציד-י ימני (4)	ציד-י שמאלי (4)	אחורי (4)					קדמי (4)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שדות	עיקרי	שדות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(2) 798.74	(1) 9	100	706	270		652	(1) 2165	399	1	מגורים תעסוקה ותיירות	עירוני מעורב	
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)				79				(5) 316	399	1	מסחר	עירוני מעורב	

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) השטחים המיועדים למגורים בתכנית לא יעברו את סך 50% השטחים הבנויים המוצעים בתכנית זו. חיקף המלונאות לא יקטן מ- 500 מ"ר שטח עיקרי, ניתן להגדיל שטחי משרדים ומלונאות על חשבון שטחי מגורים..

(2) מפלס רצפת גג אבסולוטי 798.74 מעל מפלס זה תותר הקמת קומה טכנית בשטח מצומצם עבור גרם מדרגות וחדר מעלית בלבד ובנוסף יותר קיר אקוסטי למסתור מערכות כמסומן בנספח הבינוי וגובהו לא יעלה על 801.84..

(3) לא כולל קומה טכנית.

(4) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

(5) קומת הקרקע כולה תהיה מסחרית למעט כניסות למבנה ולחניון.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

### 6.2 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א	בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה