

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

1000306387-1

תכנית מס' 101-0210054

מלון יהודה- תוספת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מ.ת. 101-0210054 - מרחב תכנון מקומי - ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חהליטה
 ביום _____ לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון נוי"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

במורדות גבעת משואה נמצא בית הארחה בית יהודה, שנבנה לפני 7-8 שנים. התכנית מרחיבה את קווי הבניין במגרש, ומוסיפה שטחי בנייה למלון בית יהודה, עבור הגדלת מספר חדרי הארוח והרחבת אזורי הפעילות והשירות, ועבור תוספת שטחי חניה. תוספת השטחים המוצעת תיעשה ע"י הוספת שני אגפים חדשים המיועדים בעיקר ליחידות ארוח, ע"י הרחבת אגף לובי הכניסה, וע"י תוספת שתי קומות מעל אגף המגורים בבניין הקיים. כמו כן מוצע להוסיף מעליות בפיר חיצוני באגף המגורים הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מלון יהודה- תוספת שטחים

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

101-0210054

מספר התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

12.404 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216634 קואורדינאטה X

628581 קואורדינאטה Y

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	דרך קוליץ	ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30427	מוסדר	חלק	53	48, 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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2013	1734	6706	תכנית זו מבטלת את תכנית 12032.	ביטול	12032
14/10/1999	178	4809	תכנית זו מבטלת את תכנית 5038	ביטול	5038
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית 62	ביטול	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



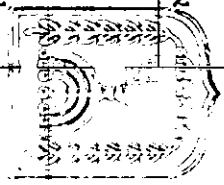
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		יעקב מולכו				מחייב	הוראות התכנית
לא			יעקב מולכו		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חוק'ד השפעה על בעלי החיים בגן החיות	13/01/2016	עמית טל	13/01/2016		1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	סכימה להרחבת שטחי המטבח	27/12/2015	ישראל קייני	27/12/2015		1: 100	מנחה	תשתיות
לא		22/11/2016	יעקב מולכו	15/11/2016		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 נספח בינוי חלק א'- תכניות. מחייב לעניין שטחים, קווי בניין, גובה הבנייה ומספר הקומות.	22/11/2016	יעקב מולכו	15/11/2016		1: 500	מחייב	בינוי
לא	נספח מס' 2 נספח בינוי- חתכים וחזיתות. מחייב לעניין שטחים, קווי בניין, גובה הבנייה ומספר הקומות.	22/11/2016	יעקב מולכו	15/11/2016		1: 200	מחייב	בינוי
לא	נספח מס' 3 נספח תנועה שטחים, קווי בניין, גובה הבנייה ומספר הקומות.	22/11/2016	יעקב מולכו	15/11/2016		1: 100	מחייב	בינוי
לא		22/11/2016	אלדד לבל	21/11/2016		1: 500	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים-חוברת	16/11/2014	רן קליק	16/11/2014		1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים-תכנית	16/11/2014	רן קליק	16/11/2014		1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

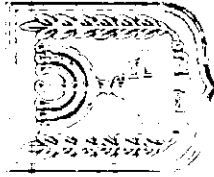


תקנון זמין
מונה הדפסה 28

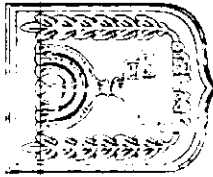


תקנון זמין
מונה הדפסה 28

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297666	02-6295996		
עו"ד	פרטי	ניר קמחי		משואה מלונאות ונופש בע"מ	ירושלים	ירושלים	רבי עקיבא	1	02-5371777	02-5370777		

תמונת זמין
מונה הדפסה 28

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניר קמחי		משואה מלונאות ונופש בע"מ	ירושלים	רבי עקיבא	1	02-5371777	02-5370777	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

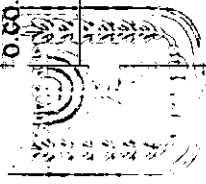
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח באמצעות ממ"י	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר	ניר קמחי		משואה מלונאות ונופש בע"מ	ירושלים	רבי עקיבא	1	02-5371777	02-5370777	

תמונת זמין
מונה הדפסה 28

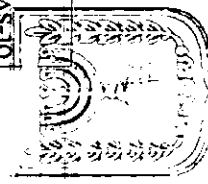
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
yacov@molh 050.il	02-6711822	02-6711616	11	רבקה	ירושלים	י. מולכו אדריכלים בע"מ	13571	יעקב מולכו	עורך ראשי	אדריכל
	02-6726995	02-6726992	4	יד חרוצים	ירושלים	אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ		אלדד לבד	יועץ תחבורה	
תכנון זמין מונה הדפסה 28	03-5623856	03-5614421	23	עמינדב	תל אביב- יפו	דוּתן אַת קופרמן מודדים מוסמכים	359	מנחם קופרמן	מודד	מודד
	03-7252774	03-7369972	1	היסמין רמת אפעל	רמת גן	אמפיביו בע"מ		עמית טל	יועץ סביבתי	יועץ
	08-9214508	08-9278800		(1)	נחשון	נחשון מטבחים		ישראל קיני	מתכנן	מטבחים
office@yozm ot-syiva.co.il		077-3508001	21	ילין מור נתן	תל אביב- יפו	יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ		רן קליין	סוקר עצים	

(ג) כתובת: קיבוץ מחשון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת זכויות בנייה למלון בית יהודה, ע"י הרחבת הבניין הקיים, ע"י תוספת קומות ע"ג הבניין הקיים, ע"י בניית אגפים חדשים, וע"י בניית חניון תת קרקעי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1. קביעת קווי בניין
2. קביעת בינוי להקמת בניינים חדשים, תוספות בנייה וחניון תת קרקעי בתא שטח מס' 1, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת זכויות בנייה בהיקף כולל של 22,789 מ"ר.
4. קביעת הוראות בינוי לתא השטח המיועד למלונאות.
5. קביעת מס' חדרי מלון.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
8. שינוי יעוד מ-מלונאות ל-דרך מוצעת.
9. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
10. קביעת הוראות להפקעה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	12.404
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט	הערות
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	129	+110	239	
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	7,750	+2,572	10,322	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים להעתקה	1	1
מלונאות (אכסון מלונאי)	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	1	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	1	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	1	1

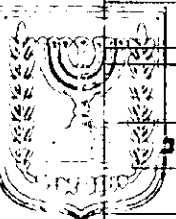
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות מיוחד	12,404	100
סה"כ	12,404	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	42.64	0.34
מלונאות (אכסון מלונאי)	12,361.24	99.66
סה"כ	12,403.88	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מלונאות (אכסון מלונאי)



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4.1.1 שימושים

מלונאות: חדרי ארוח, חדרי שירות, חדרי התכנסות, הרצאות, סמינרים וכו', ושימושים נוספים הנלווים למלון.

4.1.2 הוראות

א אדריכלות

א. גובה הבנייה המירבי של רצפת הגג בכל מבנה יהיה כמצויין בנספח הבינוי, וע"פ המפלס ה-0.00 של אותו מבנה. תותר סטייה של 1.5 מ' לעת מתן היתר בניה. מעל גובה זה יותרו בניית מעקה ע"פ תקן, מבני יציאה מחדרי מדרגות, מבנים למתקנים טכניים ומסתורים למתקנים טכניים. גובה הגגות הקבוע בתכנית נקבע לגגות רגילים. תותר גמישות בגובה גגות ירוקים בתיאום עם מהנדס העיר.
ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. יותר שימוש בחומרים אחרים כגון: זכוכית, פלדה, בטון גלוי ועוד, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב קווי בנין

1. קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט.
2. בסמוך לחדר השנאים הקיים, קו הבניין נקבע במרחק 3 מ' מקיר חדר השנאים, להגנה על המתארחים בחדרים. במרווח בין קו הבניין לחדר השנאים יותר להקים מדרגות ליציאת חירום מהבניין, מכיוון שהשימוש בהן יהיה לפרקי זמן קצרים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

ג הוראות פיתוח

1. השטח המיועד לחניון תת קרקעי יחפר וייבנה בהינף אחד, כולל השלמת החניות והפיתוח על גג החניון.
2. בניית כל אגף תכלול השלמת הפיתוח סביב הבניין והתחברות לפיתוח הקיים.
3. גובה גדרות בנויות בהיקף המגרש לא יעלה על 1 מ' מעל מפלס הקרקע הגובלת במגרש. מעל גדר זו יותר לבנות גדר מתכת כדוגמת הקיים.
4. חלק מהגגות ייקבעו כגגות ירוקים. שאר הגגות יטופלו כחזית חמישית, והמתקנים שיוקמו עליהם יוסתרו כל האפשר.
5. לאורך גבול הרחוב ובמקומות בהן אין מיסעת כלי רכב יינטעו עצים.
6. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
7. עצים לעקירה/ שימור/ העתקה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

א. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועיקרו על יד פני כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

ד חניה

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>1. מסי מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מומלץ כי החניה תאוורר באמצעות אוורור טבעי. במידה ויבוצע אוורור מאולץ מיקום פתח האוורור יתואם מראש ויאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. בכל עת יש לאפשר שימוש בחניון המלון עבור השימושים הקיימים בתחום המגרש, מלונאות ואולמות אירועים.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבנין המוצעים בתשריט הינם מירביים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קו הבנין התת קרקעי כלפי הכבישים המצרניים הינו קו בנין תת קרקעי במלואו. כל סטיה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. השימוש המלונאי הינו מחייב. כל סטיה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. הוראות הפיתוח ע"פ הוראות סעיף 4.1.2 ג' הינן מחייבות. כל סטיה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, בין היתר לנושא החזיתות, עם מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוכה למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבנייה.</p>
ח	<p>היטל השבחה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

<p>מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	<p>4.1</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



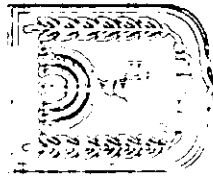
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

קדמי תכנון זמין מוגה הדפסה 28 (2)	אחורי (2)	צדדי- שמאלי (2)	צדדי- ימני (2)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל שטח האי שטח	יעד		
				מרחק הקובעת לכניסה	מרחק הקובעת לכניסה				מרחק הקובעת לכניסה	מרחק הקובעת לכניסה	סה"כ שטחי בניה	שרות			עיקרי	עיקרי שרות
				(1)	(1)		57	184.4	22789	10214	4782	2253	5240	12361	1	מלונאות (אכסון מלונאי)

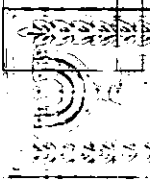


תכנון זמין
מוגה הדפסה 28



תכנון זמין
מוגה הדפסה 28

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

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)</p>	<p>תאי שטח</p>	<p>יעוד</p>
	<p>(3) 300</p>	<p>1</p>	<p>מלונאות (אכסון מלונאי)</p>

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

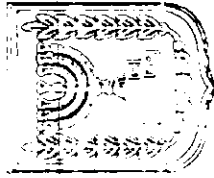
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות ברמת הטבלה:

1. ניתן להעביר שטחים בין השימושים ובין המפלסים, ובלבד שלא תהיה חריגה מסכום כל השטחים, מגובה הבניה ומקווי הבניין, למעט שטחי המרפסות, המיועדים לשימוש זה בלבד. לא ניתן לסגור מרפסות.
2. למרות האמור, לא ניתן יהיה להעביר שטחים מתחת לכניסה הקובעת בכל מתחם למעליה. כל סטיה מסעיף זה תחשב סטיה ניכרת.
3. שטחי הבניה המפורטים בטבלה זו כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
4. סה"כ 239 חדרי מלון, מתוכם 129 מאושרים ע"פ היתר קיום, 110 נוספים מוצעים בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמופיע בנספח הבינוי. גובה הבניה המרבי של רצפת הגג בכל מבנה יהיה כמצוין בנספח הבינוי, וע"פ מפלס ה-0.00 של כל מבנה. תותר סטיה של 1.5 מ' לעת מתן היתר בניה. מעל גובה זה יותרו בניית מעקה ע"פ תקן, מבני יציאה מחדרי מדרגות, מבנים למתקנים טכניים ומסתתרים למתקנים טכניים.
- (2) כמצוין בתשריט.
- (3) מרפסות מקורות בלבד. לא ניתן לנייד שטחים אלו לשטחים אחרים וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות .6

6.1 עתיקות

על פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם 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 איכות הסביבה

1. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר מונה הדפסה 28 תכנון זמין
- הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל.
2. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ועם גן החיות בכל הסעיפים הנוגעים לו, לגבי נושאים הבאים:
 1. עיבוי מוקדם (טרם ביצוע הפרויקט) של הצמחייה, לרבות עצים צפופי עלווה, בגזרה הגובלת עם המלון (גבול המגרש). יש יתרון לצפיפות עצים בוגרים ככל הניתן עלווה צפופה.
 2. מניעת זיהום אור מהמלון לשטח גן החיות.
3. הצורך בניטור באופן מכוון את רמת הורמוני הסטרס ומדדים התנהגותיים אצל בעלי החיים בטווח ההשפעה.
4. שיקולים להוספת מדי דציבלים דיגיטליים סמוך לתצוגות המתאימות.
5. הוספת אמצעים לטיפול במזויקים העלולים להיגרם כתוצאה מהבינוי.
6. הוספת גורמי העשרה ללוטרות, פנדה אדומה, דובים, לורים וצולל הביצות.
7. איתור תקופות רגישות במיוחד לבע"ח, כגון תקופות מלטה, על מנת להוסיף אמצעי מניעה נוספים פרטניים או תכנון לויז הבנייה של פעולות בעלי פוטנציאל עקה גבוהים.
8. בדיקת הצורך לשקול העתקת מתחם גרעין הרבייה של הלוטרות לשטח אחר במידה שנוכחות אדם מורגשת בחצרות האתוריות של מתקן הרבייה תאובחן כגורם שמוריד את האפשרות להשתמש בחצר הקיימת לגידול צאצאים לצורך השבה לטבע של הלוטרות.
- מלבד הלוטרות, הפנדה האדומה צולל הביצות חיות נוספות הנמצאות במרחק לא גדול מגבול הרחבת המלון כוללים את הלורים, הצבים והדובים.

תאורה:

1. עריכת תאום מול גן החיות לנושא התאורה. תימנע באופן מוחלט כיוון תאורה אל גן החיות לאורך תקופת הבניה ולאחריה, כולל זרקורים, תאורת דרך ורחוב ותאורת מגורים.
2. תאורת אתר העבודה- יש לוודא כי לא ייגרם מפגע לבתי המגורים הסמוכים ולגן החיות
3. תאורת אתרי התארגנות ועבודה תכנון בזווית חדה ככל האפשר כלפי הקרקע למניעת פיזור אור לשטחים הגובלים.
4. לאורך השוליים החיצוניים של רצועות הפיתוח, הפונים לכיוון גן החיות, יש עדיפות לשימוש בתאורה בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש להקפיד שגוד התאורה יותקן בזווית של 90 מעלות כדי למנוע זליגת אור כלפי השמיים או כלפי גן החיות.
5. עוצמת הארה כלפי גן החיות- מומלץ להגיע לפחות מ- 5 לוקס במרחק של 10 מ' מהשטח הנדרש להארה בשעות החשיכה. בנושא זה מומלץ להסתייע ביועץ תאורה.

רעש ורעידות:

איכות הסביבה

6.2

1. הצורך ביצירת חץ צומח בין גן החיות לבית ההארח.
2. הפעלת הציוד המכאני באתר הבנייה תתבצע בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.
3. שעות עבודות הקמה יהיו 00:00-19:00 לפי תקנות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992, תקנה 5.
4. אין להפעיל מערכות כריזה באתר, למעט צרכי חירום.
5. ייאסרו פיצוצים בשטח התכנית בכל תקופת הביצוע.
6. כל הציוד המכאני שיופעל באתר הבניה יעמוד בדרישת התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי נהג) הדפסה 28 תכנון זמין
7. גן החיות יוגדר כמבנה ב' על פי תקנות רעש בלתי סביר (1990) (לילה - 40db(A) לרעש שעולה על 30 דקות, יום ? 55dB(A) לרעש שעולה על שלוש שעות). בשלב ההקמה תותר בתוספת של 0d B(A)2 בהתייחס לרעש עם טון בולט או טון התקפי ע"פ המלצות המשרד להגני"ס.
8. מפלס הרעידות מהבנייה לא יעלה על הדרישות המפורטות בתקן הגרמני DIN-4150.
9. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור ממונה הרעש ביחידה הסביבתית ירושלים בעניין מיקום ומיגון המערכות האלקרו-מכאניות על מנת שהרעש הנוצר בזמן הרחבת ותפעול המלון לא יחרוג את ההנחיה לעיל.
10. יש לבצע בדיקות רעש ורעידות במהלך העבודה, ולוודא כי מפלסי הרעש והרעידות אינם חורגים מהמותר ע"פ ההנחיה לעיל. יש להציג בדיקות אלו ליחידה סביבתית של עיריית ירושלים.
11. לפני תחילת העבודות יוקם קיר מיגון זמני אטום בגובה של לכל הפחות 2.5 מ' ובעל כושר בידוד לאורך השוליים החיצוניים של רצועת הפיתוח, הפונים לכיוון גן החיות על מנת לעמוד מונה הדפסה 28 תכנון זמין
12. יש להציג פתרון זה ולאשרו לממונה רעש במחלקה לאיכות סביבה של עיריית ירושלים, בכל מקרה של הפעלת מקור קול העולה על 85dB(A) ברדיוס עבודה הקטן מ-10 מ' מגדר גן החיות יש לתאם מול גן החיות.



תכנון זמין
הדפסה 28



תכנון זמין
הדפסה 28

איכות הסביבה

6.3

- אבק:
1. קבלת אישור מראש ביחידה הסביבתית של עיריית ירושלים לדרכי הגישה לאתר, צירים לשינוע עפר, שטחי התארגנות ומיקום חומרי הגלם באתר. אישור זה יהיה תנאי להיתר חפירה.
 2. שינוע העפר ו/או ציוד אחר הנחות לצורך העבודות יעשה תוך שימוש בדרכים/שבילים קיימים במידת האפשר.
 3. שלב החפירה ילווה ע"י מפקח/יועץ סביבתי שיוודא כי ההנחיות לנושא מניעת אבק, שפורטו לעיל, אכן מתקיימות.
 4. גידור אתר הבניה בגדר קשיחה ואטומה, לרבות העמדת שערים ושילוט.
 5. הרטבת דרכים ומשטחים בשטח האתר או לרבדם באספלט. ההרטבה תהיה על פי הצורך, ותיקבע בבדיקה יומית, על פי תנאי מזג האוויר ותנועת המשאיות הצפויה באותו שלב.
 6. כיסוי משאיות היוצאות מהאתר, אשר טעונות פסולת ו/או חומרי בניין העלולים לגרום לפיזור חלקיקים ו/או אבק.
 7. נקיטת אמצעים לצמצום האבק מפעולות הגורמות לאבק, כגון: גריסה וקידוח, על ידי שימוש במכונות אשר מצוידות בקולטי אבק או באמצעים אחרים להפחתת פליטת אבק. במידת הצורך



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.3	איכות הסביבה
<p>יש לכסות את המכונה ו/או להרטיב את אזור הפעולה.</p> <p>8. מיקום ערימות עפר במקום מוגן מרוחות ולכסותן, במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.</p> <p>9. ביצוע ניטור של פליטות אבק במהלך העבודות, ולבצע התאמות של העבודה בהתאם לממצאי הניטור, כולל הפסקת העבודה אם יידרש.</p> <p>הוראות להפעלת מגרסה:</p> <p>1. אין להפעיל מגרסה באתר.</p> <p>ניטור בע"ח:</p> <p>1. עבודת הניטור תחל 18 חודשים לפני ביצוע העבודות בפועל.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא: ניטור השפעת הבניה על בע"ח השוכנים בגן החיות. אופן הניטור יתואם בין היזמים, או נציגיהם לבין נציגי גן החיות, ויבוצע ע"י מפקח מטעם גן החיות לכל אורך תקופת הבניה. במידה ויתקבלו נתונים חריגים מלמדים על פגיעה בבעלי החיים, תהא למפקח מטעם גן החיות הסמכות להורות על עצירת העבודות לאלתר, וזאת באמצעות מהנדס העיר ועד לקביעת אמצעים מוסכמים לצמצום מטרדי הבניה.</p> <p>אחר:</p> <p>1. התכנון המפורט לפתרונות הניקוז ייעשה בתיאום עם גן החיות, וייקח בחשבון, בין היתר, השפעות צפויות לגן החיות. יובטח כי מי הנגר לא יזרמו לכיוון גן החיות, ומיקום החדרתם ייקבע כך שיבטיח את אי נביעתם בתחומי הגן.</p> <p>2. הקמת קיר תמך בתחתית מגרשי הבנייה הדרומיים התכנית, וזאת לטובת מניעת דרדרת וסחף לכיוון גן החיות.</p> <p>3. קבלת חוות דעת תקופתיות מהנהלת גן החיות בנוגע להשפעות השוטפות של הפעילות באתר בנייה על מצב החיות בגן. כל פעילות חריגה הכרוכה במטרי זיהום אוויר ו/או מטרדי רעש תתואם מראש עם הנהלת גן החיות ותאושר על ידה.</p> <p>4. המפקח/היועץ הסביבתי יהיה בקשר טלפוני שוטף עם איש הקשר מטעם גן החיות. ככל שתידרש הפסקה זמנית של עבודות בגין השפעה מהותית על החיות- היא תבוצע ותתואם מול הנהלת גן החיות, עד להסרת ההשפעה.</p> <p>אימוץ הוראות אלה בפרויקט הרחבת בית ההארוחה יסייע למניעת עקה (סטרוס) אצל בע"ח בגן החיות. במידה ואמצעים אלה לא מספקים, יש לשקול אפשרות של העתקה זמנית של בעלי חיים בעלי רגישות גבוהה, לאזורים אחרים של גן החיות. מוצע שיזמי התכנית יתאמו פעילותיהם עם הנהלת גן החיות על מנת להגיע להבנות בנוגע למניעת העקה לבעלי החיים הנמצאים בסמיכות למלון.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח יהיה הסכם עם גן החיות לביצוע מעשי של הסעיפים.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח יהיה הכנת מסמך אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה, וזאת בתיאום מלא עם גן החיות. המסמך יכלול את מפלסי הרעש החזויים ואת תרומת האמצעים האקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש המותרים למבנה ב' וייתחס גם לרצפטורים סמוכים נוספים (מגורים, מבני ציבור).</p>	
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	כללי	בניית תוספת הקומות מעל הבניין הקיים תבוצע בשלב אחד. בניית כל אגף מגורים חדש תבוצע בשלב אחד. בנייתו של כל אחד מהני"ל לא תותנה בבנייתו. הדפסה 28 של אחר.
1	היתר בניה ראשון	1. היתר הבניה הראשון בתחום התכנית יכלול את החניון התת קרקעי במלואו, בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 ולשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. אישור המחי' לאיכות סביבה בעירייה.
2	טופס איכלוס	תנאי למתן טופס 4 ראשון לתוספות הבניה המוצעות בתכנית יהיה קבלת טופס 4 לחניון כולו, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 36 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 50023008	רשות מקומית	חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: משואה מלונאות ונופש בע"מ 513229419	ניר קמחי	חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד: משואה מלונאות ונופש בע"מ 513229419	ניר קמחי	חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח באמצעות ממ"י 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: משואה מלונאות ונופש בע"מ 513229419	ניר קמחי	חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: י. מולכו אדריכלים בע"מ 511262883	יעקב מולכו עורך ראשי	חתימה:	

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תכנון זמין
מונה הדפסה 28