

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0761858

מלונאות דרך חברון, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/06/2023

לאשר את התוכנית

02/08/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית למבנה מלונאות המשתרעת על שטח של כ-6.5 דונם ונמצאת בפינת הרחובות דרך חברון והמפקד, מול גבעת התני"ך, וסמוך למלון הר ציון. מיקום התכנית, תנאי הקרקע של המגרש וגודלו מאפשרים מתן מענה לצורך בחדרי מלון נוספים בעיר בכלל, ובפרט באגן העיר העתיקה. התכנית כוללת חדרי מלון ושטחים נלווים לרבות מסעדה, אולם כנסים ושימושי מלון ציבוריים נוספים דוגמת חללי ספא, בריכה וכיו"ב. שטח התכנית נכלל בתחום התכנית לאגן העיר הוותיקה עמ/9, התכנית חופפת לתכנית הרכבל לעיר תת"ל/86 ומגבלות גובה ומפלסים חלים על התכנית מכוח תכנית הרכבל. שטח התכנית וכולל מבנה מגורים אחד שלא נמצא עבורו ערך שימור. עם זאת, קיימים בתכנית עצים לשימור שהוגדרו בסקר עצים ונלקחו בחשבון בעת התכנון. התכנית כוללת בתחומה חלק מכביש הכניסה לחניית מלון הר ציון, זאת כדי להסדיר מעגל כניסה לחניון תת"ל/86 למלון החדש שכולל מפרץ הורדת נוסעים המתאים לאוטובוס, תוך שמירה על גישה למלון הר ציון. לאור קרבת התכנית לאמצעי תחבורה עתירי נוסעים מס' מקומות החניה נקבע בהתאם תקן החנייה מופחת לאוטובוסים ורכבים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מלונאות דרך חברון, ירושלים

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0761858

6.528 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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
	קואורדינאטה X	221579
	קואורדינאטה Y	630554

### 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	דרך חברון	27	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30020	מוסדר	חלק	107, 163, 217, 225-226	227-228

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 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/11/2019		1616	8548	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 86. הוראות תכנית תתל/ 86 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 86
06/05/1968		1311	1446		החלפה	1375
08/06/2003		2688	5192	תכנית זו משנה את תכנית 6875 בנושאים המפורטים בתכנית זו. יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 6875 ממשיכות לחול.	שינוי	6875
09/02/2011		2350	6197	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ 6875 א ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ 6875 א
31/03/1977		1100	2308		החלפה	עמ/ 9



## 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				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		26	26/05/2020	ניר מעוז	16: 28 02/07/2020	סקר טבע עירוני	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 500		29/07/2019	רון לשם	09: 50 31/07/2019	נספח אקוסטיקה	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	21/09/2022	ארי כהן	10: 25 21/11/2022	נספח בינוי	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 500	1	08/07/2020	ברנרד גטניו	08: 42 29/06/2023	טבלת הקצאה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	09/03/2021	ארי כהן	09: 49 03/10/2022	נספח פיתוח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	14	29/07/2019	ניר מעוז	09: 05 31/07/2019	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	29/07/2019	ניר מעוז	09: 06 31/07/2019	תשריט שמירה על עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	02/10/2022	מיכאל נקמן	10: 23 21/11/2022	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	01/08/2019	אברהם בלאו	08: 50 03/10/2022	נספח ביוב ומים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	03/10/2022	ברנרד גטניו	15: 30 18/10/2022	קומפילציית מצב מאושר	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
רמ"י	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, ישראל רשות מקרקעי		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318879		amaliaa@land.gov.il

**1.8.2 יזם**

**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	ארי כהן	39839	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים )	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	אברהם בלאו		בלאו הנדסה עירונית	ירושלים	העירית	7	02-6769284		
מודד מוסמך	מודד	ברנרד גטניו	570	דטמפ מערכות גאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		bernardg@datamap.com
יועץ סביבה	יועץ אקוסטי	רון לשם		לשם - שפר איכות סביבה	ירושלים	שחר	17	02-6427103		
אגרונום	סוקר עצים	ניר מעוז		פרדס חנה- כרכור	(1)					maozni@gmail.com
תנועה	יועץ תחבורה	מיכאל נקמן	05542	מיכאל נקמן הנדסת תנועה	אלון שבות	אלון שבות	4	02-9931024		

(1) כתובת: פרדס חנה - כרכור.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מלון ושימושים תומכים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משפ"פ למלונאות (אכסון מלונאי) ולשטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
3. הסדרת מעגל כניסה לחניון תת"ק.
4. קביעת הוראות מחייבות לפיתוח.
5. קביעת הוראות הריסה למבנה וגדר קיימים
6. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים
7. הרחבת דרך.
8. קביעת הוראות בנושא שלביות ביצוע.
9. קביעת הוראות לרישום קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	102, 101
שטח ציבורי פתוח	402, 401
דרך מאושרת	308, 201
דרך מוצעת	307 - 303, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מלונאות (אכסון מלונאי)	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מלונאות (אכסון מלונאי)	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	308, 201
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	307 - 305, 303, 301
גבול מגבלות בניה	מלונאות (אכסון מלונאי)	102, 101
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	402, 401
גבול מתחם	דרך מוצעת	305, 303
גבול מתחם	מלונאות (אכסון מלונאי)	101
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	מלונאות (אכסון מלונאי)	102
להריסה	דרך מוצעת	305 - 303, 301
להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	305 - 303
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	102, 101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	304, 303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	401

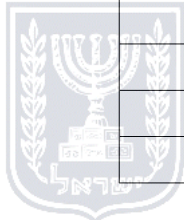
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	218	3.57
שטח פרטי פתוח	5,533.6	90.60
שטח ציבורי פתוח	356	5.83
סה"כ	6,107.6	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.26	449.78	דרך מאושרת
11.66	837.3	דרך מוצעת
67.95	4,880.95	מלונאות (אכסון מלונאי)
14.13	1,014.89	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>7,182.92</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. אכסון מלונאי</p> <p>ב. שימושים תומכי מלון</p> <p>ג. אולמות רב תכליתיים</p> <p>ד. בריכת שחיה, ספא</p> <p>ה. מסחר מלונאי</p> <p>ו. חניה</p> <p>ז. מחסנים וחדרים טכניים כולל חדר טרנספורמציה</p> <p>ח. השימושים המותרים מכוח תכנית תת"ל 86</p> <p>ט. חניה תת קרקעית עבור מגרש 101 בתכנית המוצעת</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>יחידות אכסון מלונאי:</p> <p>1. היקף סופי של מס' יחידות האכסון ייקבע להחלטת היזם לעת הגשת היתר הבניה ובכפוף לזכויות המוקנות בטבלה 5 בתכנית זו.</p> <p>2. מבנה המלון ייבנה בהתאם לתקנים ולסיווג ותכנון מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות, התקפים באותה עת.</p>
ב	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. הבנייה במגרש תבוצע בדומה למצוין בנספח הבינוי המנחה. הבינוי הסופי ייקבע לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. גובה המבנים המירבי יהיה כמצוין בנספח הבינוי. תותר הקמת קומות תת קרקעיות ובהן אולם כנסים, חללי ספא, משרדים, מחסנים וחדרים טכניים וכן חנייה תת קרקעית לבאי המלון.</p> <p>3. מבנה המלון יעמוד בתקן לבניה ירוקה מס' 5281.</p> <p>4. הבינוי יפנה חזית פעילה כלפי השצ"פ כגון בית קפה אשר ימצא בזיקה אליו.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>בשטח החניון התת קרקעי תוקצה חניה אחת לטובת עיריית ירושלים עבור רכב שירות לעירייה.</p> <p>מיקום החניה יתואם בעת הוצאת היתר הבניה</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>- החצרות תפותחנה בהתאם לנספח הפיתוח תוך שמירה על מבטים מדרך חברון לכיוון אגן העיר העתיקה וכן מרחוב המפקד לחצר הכניסה.</p> <p>- גובהה של הגדר ההיקפית לא יעלה על 1.2 מ' ויבוצע באמצעות גדר מתכת שאינה אטומה.</p> <p>- מפלסי קומת הכניסה למבנה יותאמו למפלס הרחוב הגובל כלפי הרחוב, ללא קירות תמך.</p> <p>- חזיתות מפלסי הכניסה ייקבעו בהתאמה למפלסי המדרכה הסמוכים לכניסה, בעת היתר הבניה ויהיו מחייבים.</p>

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>- על מנת ליצור דופן פעילה כלפי רחוב דרך חברון מפלסי קומת הקרקע כלפי דרך חברון יותאמו למפלס הרחוב, ללא קירות תמך</p> <p>- תא שטח מס' 102 יאפשר מעבר לרכבים ולהולכי דרך עבור מגרש 101. פיתוח השטח יתחשב בפיתוח מלון הר ציון</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. יותרו מרפסות קונזוליות בתחום קווי הבניין בהתאם למסומן בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>2. מרפסת לחדר בשטח של עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטחים המותרים לבנייה, ובלבד ששטח מרפסות החדרים הכולל לא יעלה על המצוין בטבלה 5.</p> <p>3. הבנייה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ וחומרי בנייה נוספים</p> <p>שיתואמו עם מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>4. בחזית המבנה לכיוון דרך חברון תהיה מחיצה דמוית משרבייה, המאפשרת כניסת אור ואוויר ופרטיות, כמוצע בנספח הבינוי. המחיצה תהיה מחומר קל דוגמת עץ, או חומר אחר בתיאום עם מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בנייה.</p>
ו	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>- הצללות: תותר בניית פרגולות/הצללות בשטח שאינו מקורה, בהתאם לתקנות ובאחידות עיצובית.</p> <p>- הקירות התומכים וקירות הפיתוח יחופו באבן טבעית מלבנית מסותתת כולל קופינג (ייאסר השימוש באבן נסורה חלקה).</p> <p>- הנטיעות והצמחיה יהיו מהמינים והזנים האופייניים לסביבה. מסלעות או טרסות יבוצעו מסלע מקומי ככל הניתן.</p> <p>- השטחים הפונים לשצ"פ ייפתחו ללא חזית אטומה.</p> <p>- פתרון האשפה יהא בשטח המגרש המיועד למלונאות.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין מרביים, מעל ומתחת לקרקע. לא תותר חריגה מקווי בניין אלה.</p>
ח	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. בחזית המבנה הפונה לדרך חברון יחויב מסחר במפלס הרחוב בהיקף זכויות כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. נוסף על שטחים אלה יחויבו שימושי מסחר מלונאי (כגון בית קפה, בר, ספא) בקומות המלון השונות מעל ומתחת לקרקע במיקום שייקבע לעת מתן היתר בנייה ובהתאם לתקני משרד הבריאות.</p>
ט	<p><b>תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות</b></p> <p>יחס לתכנית תת"ל 86</p> <p>א. התכנית כפופה באופן מלא לתת"ל 86.</p> <p>ב. שטח החיפוש לעמוד מס' 4 של הרכבל בהתאם למופיע בתשריט ובנספח הבינוי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



<p align="center"><b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b></p>	<p align="center"><b>4.1</b></p>
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>א. נטיעות, גינון          ב. מעברים, שבילי הליכה          ג. הצללות          ד. השימושים המותרים מכח תת"ל 86          ה. ביתן תיירות</p>	<p align="center"><b>4.2.1</b></p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.2.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b>          ביתן התיירות :</p> <p>א. המבנה לשימושי תיירות והשירותים התומכים בכך.          ב. מיקום המבנה, גובהו וזכויות הבניה יהיו כמפורט בתשריט, המוצע וזכויות הבניה כמפורט בטבלה 5.          ג. מיקום המבנה וגובהו יקבעו בהתאמה לתת"ל 86</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השצ"פ יפותח בהתאם לנספח פיתוח סביבתי תוך שמירה על מבטים מדרך חברון לכיוון אגן העיר העתיקה וכן מרחוב המפקד לחצר הכניסה.          2. מפלסי הכניסה ייקבעו בהתאמה למפלסי הרחוב עם אפשרות גמישות של 0.5 מ' ביחס למפלס הרחוב הסופי ויהיו מחייבים          3. הצללות: תותר בניית פרגולות/הצללות בשטח שאינו מקורה, בהתאם לתקנות ובאחידות עיצובית ובלבד שתישמר 4 מ' בין גובה המצללה לתחתית הקרונית לפי תת"ל 86          4. יושם דגש על ערכי טבע ושמירה על הנוף מקומי, הנטיעות והצמחיה יהיו מהמינים והזנים האופייניים לסביבה. מסלעות או טרסות יבוצעו מסלע מקומי          5. במרחק 7 מ' מציר הרכבל תיאסר שתילת עצים</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך על פי הגדרתה בחוק          ב. השימושים המותרים מכוח תכנית תת"ל 86.</p>	<p align="center"><b>4.3.1</b></p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.3.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p align="center">א</p>

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<p>הפיתוח יעשה באמצעות אבנים משתלבות למיתון תנועה.                  יחס לתכנית תת"ל 86 :                  ככל שתכנית זו מבוצעת לפני תכנית תת"ל 86 תובטח גישה חופשית לחניון התת קרקעי בתא שטח 101.</p>	
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>כמפורט בסעיף 4.3.1</p> <p>הוראות פיתוח לממשק בין תאי שטח 307 ו 402 :                  גובה הפיתוח בתא שטח 307 יהיה בהתאם לנספח התנועה והבינוי, הפיתוח יידרש להתאים לפיתוח בתא שטח 402. בכל מקרה לא תותר הנמכת מפלסי הפיתוח מעל 1 מטר מהמצב הקיים.                  יותרו פערי גובה בין המצפור ( תא שטח 402 ) לדרך המוצעת ( תא שטח 307 ) רק באזורי הממשק עם המלון, החל מהחיבור למלון בתכנית המוצעת</p>	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הפיתוח יעשה באמצעות אבנים משתלבות למיתון תנועה.                  יחס לתכנית תת"ל 86 : ככל שתכנית זו מבוצעת לפני תכנית תת"ל 86 תובטח גישה חופשית לחניון התת קרקעי</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1410	(2)	(2)	(2)	(2)	18	(1) 156	4000	3410	1400	7200	4824	101	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
	(2)	(2)	(2)	(2)	0	1	0	0	0	40	444	401	שטח ציבורי תיירות	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

מעל גובה המבנה מעל כניסה קובעת כמפורט בטבלה תותר הקמת מעקה תקני, מסתור מערכות מכניות וחדר מדרגות ליציאה במפלס הגג תותר בניית חדרי מדרגות או מעליות המאפשרים יציאה לגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) היקף סופי של מס' יחידות האחסון ייקבע להחלטת היזם לעת הגשת היתר הבניה ובכפוף לזכויות המוקנות בטבלה 5.
- (2) כמפורט בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי ותכנית לפיתוח שטח התכנית (כולל סובת הכניסה בזכות הדרך) וכן עיצוב החזיתות יהא מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1: 250 וחזיתות בקני"מ 1: 250, הכוללת את שטח התכנית ואת המדרכות הגובלות ברח' המפקד ובדרך חברון. התכנית תכלול פיתוח חצרות המתחם, סימון עצים קיימים לשימור ו/או העתקה, שימור גדר האבן, שבילים ופרטי ריצוף לאישור אגף תוש"ה.
3. תנאי למתן להיתר יהיה תיאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם אדריכל העיר.
4. תנאי לדיון בהיתר הבניה יהא תיאום תכנית לפיתוח שטח התכנית כולל מגרשים 306, 301, 101, 102, 304, 401. וכן עיצוב חזיתות מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר המבנה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
6. תנאי ביצוע העבודות בתחום תאי שטח חדשים והתחברותם לדרכים קיימות יקבעו ע"י מחלקת הדרכים לעת מתן היתר בניה בשטחי תאי שטח חדשים אלה.
7. אישור כיבוי אש.
8. בכל מגרש/תא שטח יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
9. תאום וקבלת חו"ד מחלקת השימור בעיריית ירושלים למבנה נשוא ההיתר.
10. תיאום עם מחלקת שפ"ע לגבי שימור, העתקה ו/או עקירה של עצים קיימים בתחום התכנית, בהתאם לקבוע בסעיף 6.2. וכן נטיעה של לפחות 10 עצים בוגרים לאורך רחובות המפקד ודרך חברון.
11. אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
12. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא תיאום עם תכנית תתל/86 לעניין מפלסי גובה, דרכי חילוץ.
13. הכנת חו"ד אקוסטית לעניין רעש מכבישים מתכנית תת"ל 86 וממתקנים טכניים של המלון ומתן פתרונות לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. החו"ד תכלול בדיקה למפלסי הרעש הצפויים ממערכות מיזוג האוויר ומערכת האוורור, במידה ומפלסי הרעש החזויים יחרגו מדרישות התקנות יש לנקוט באמצעים אקוסטיים כגון הזזת היחידות, התקנת יחידות שקטות יותר וכו'.
15. אישור אגף תוש"ה
16. אישור משרד הבריאות והמחלקה לאיכות סביבה בעירייה בנוגע לבניית בריכה, אחסון חומ"ס ( ככל שיש ), אופן תפעול ופתחי האוורור.
17. תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתיאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר. הפתרון יוצע בשטח המגרש המיועד למלונאות.
18. הגשת פרשה טכנית תיאום ואישור המחלקה לאיכות סביבה בעירייה בנוגע למטרדים העלולים להיגרם משימושי הסעדה, אולמות ואירועים.
19. תיאום ואישור המחלקה לאיכות סביבה בעירייה למיקום פתחי האוורור ויניקת האוויר עם.





תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>20. הגשת תכנית למניעת מטרדים בשלב הביצוע ואישורה ע"י המחלקה לאיכות סביבה בעירייה.</p> <p>21. אישור הרשות לפיתוח ירושלים ו/ או זכיין הרכבל בנוגע ל מיקום העמודים, דרכי גישה וגבהים.</p> <p>22. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה קבלת אישור הרשות לפיתוח ירושלים להסדרי תנועה זמניים וקבועים עמ' שתתאפשר פעילות תחזוקה תקינה של דפו B מתת"ל 86.</p> <p>23. אישור אגף נכסים למיקום ופיתוח השטח הסובב לביתן התיירות כפי שמפורט בנספח הבינוי</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.2
<p>הנחיות כלליות לשמירה על עצים :</p> <p>1. בתחומי התכנית יינטעו עצים נוספים בכמות ובממדים שיידרשו על ידי פקיד היערות כפיצוי על כריתת עצים הראויים לשימור שלא ניתן לשמרם במסגרת תכנית הבינוי. תכנית הנטיעות תועבר לפקיד היערות לאישורו כתנאי לקבלת היתר בנייה ;</p> <p>2. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עצים לשימור הנמצאים בקרבת שטח עבודה יגודרו במרחק של 3 מ' לפחות מגזע העץ, ולא פחות מרדיוס הצמרת. הגידור יתבצע בצד הגובל בשטחי הפיתוח.</p> <p>3. עבודות הפירה להעברת תשתיות תת-קרקעיות ולפיתוח תבוצענה באופן שאינו פוגע במערכת השורשים של עצים לשימור. במידה שקיים חשש לפגיעה, תבוצענה העבודות תחת פיקוח אגרונומי לאחר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל האפשר, מלווה בהשקיה ודישון.</p> <p>4. היזם יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העצים באמצעות אגרונום מומחה. העצים המיועדים להעתקה יועתקו בהתאם למפרט אגרונומי שיוכן ע"י אגרונום מוסמך.</p> <p>5. היזם יחויב בהעסקת אגרונום מומחה שילווה את עבודות הפיתוח ויפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים. באחריות האגרונום המלווה יהיה להכין מפרטים אגרונומיים לשימור עצים גובלים, ולהנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.</p> <p>הנחיות מפורטות לשמירה על עצים :</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המיועדים לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם על פי כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת פקיד היערות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור תכנית שתכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מיקום העתקת העצים שנועדו להעתקה.</li> <li>- מיקום נטיעת עצים כערך חלופי. לפי מפתח שיקבע ע"י פקיד היערות. הנטיעה תכלול מערכת מים וטיפול מלא לארבע שנים לפחות.</li> </ul> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים הכולל חישוב ערך חלופי לקביעת הפיצוי הנופי לעצים שיכרתו ו/או יועתקו וכן לפעול מול פקיד היערות להוצאת רישיונות כחוק וערבויות לטובת שימור העצים והפיצוי הנופי.</p> <p>7. תנאי למתן היתר יהיה קביעת רדיוס של שני מטר מצמרת העץ, ככל הניתן. במקרים בהם לא ניתן לשמור על רדיוס כאמור, הרדיוס שישמר יהיה בתיאום עם מחלקת קיימות בעיריית</p>	



<p><b>6.2 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>ירושלים. בשטח המיועד למעבר לרכב חירום, תנאי למתן היתר יהיה תיאום לעניין שמירה על העצים באזור זה.</p>	
<p><b>6.3 הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>יחס לתכנית תת"ל 86  א. התכנית כפופה באופן מלא לתת"ל 86.  ב. שטח החיפוש לעמ' מס' 4 של הרכבל בהתאם למופיע בתשריט ובנספח הבינוי.  ג. תיאסר שתילת עצים ברצועת הרכבל.  ד. לא תתאפשר הקמת מתקנים או צמחייה בגובה שיפחת מ- 6 מ' בתחת ובסמוך לרצועת הרכבל.</p>	
<p><b>6.4 סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>השטחים הפרטיים והציבוריים יפותחו בהתאם לנספח פיתוח תוך מתן חשיבות לנצפות מהעיר העתיקה.</p>	
<p><b>6.5 עתיקות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. שטח התכנית נמצא באתר עתיקות מוכרז כדון.  2. על פי לפי סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח, 1987 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכו' אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.  3. כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, כל עבודה בתחום התכנית תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ובהתאם לתנאיו.  4. בשטח התכנית מצויים, ככל הנראה, שרידיה של אמת המים התחתנה. היזם יבצע על חשבונו את כל הפעולות שידרשו ע"י רשות העתיקות לשם חשיפת השרידים של האמה: ביצוע חפירות ארגיאולוגיות ופעולות פיקוח במידה ויידרשו, שימור השרידים בהתאם לתכנית שימור ושילוב האמה באופן ראוי בחצר המלון, הכל על פי תנאי רשות העתיקות.  5. ככל שבמהלך הבניה יתגלו עתיקות נוספות על שרידי של אמת המים, אשר מצדיקות אף הן שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ובהתאם לתכניות שימור שיאושרו על ידי רשות העתיקות.  6. ביצוע המלא של פעולות אלה, בשטח התכנית כולה, לרבות שחרור השטח לבנייה על ידי רשות העתיקות, יהווה תנאי הכרחי למתן היתר בניה.</p>	
<p><b>6.6 חניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>- תקן החנייה יהא לפי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה  - כלל החניות יתוכננו בתת הקרקע.</p>	
<p><b>6.7 איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</b></p>	
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה.  2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המצורפת למסמכי התכנית.</p>	
<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>20% משטח התכנית יהא חף מבינוי להחדרת מי נגר עילי.</p>	

<b>6.9</b>	<b>סטייה ניכרת</b>
	<p>1. גובה הבינוי המרבי יהא כמפורט בטבלה 5 וההערות לה.</p> <p>2. מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות מעל מפלס דרך חברון.</p> <p>3. כל חריגה מהגבהים כאמור, מקווי הבניין המפורטים בנספח בינוי ועקרונות הפיתוח תהווה סטייה ניכרת.</p>
<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>קבלת היתר איכלוס יהיה כפוף להשלמת המדרכות ברחוב המפקד ובדרך חברון בקטעים שמול התכנית וכן בהקמה ופיתוח השצ"פ בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.</p>
<b>6.11</b>	<b>טבלאות הקצאה</b>
	<p>לאחר אישור התכנית רישום הבעלות בקרקע יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בתכנית זו.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בהינף אחד. מועד מימוש התכנית תוך 15 שנה מיום אישורה

