

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0531640

מגרשים למלונאות בטיילת ארמון הנציב, מגרשים 3 ו 4 לפי תכנית 4711

ירושלים

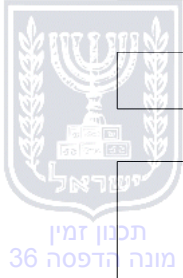
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית מצוי בטיילת ארמון הנציב בירושלים, במתחם המכונה "מתחם הרכס".

בהתאם לתכנית 4711 שטח התכנית מיועד למלונאות, עבור שימושים ליחידות אכסון מלונאי, אולמות לכינוסים ולאירועים וחזית מסחרית.

חברת קליר כימיקלים ייצור ושיווק בע"מ זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ומשרד התיירות להקמת מלון במגרשים 3 ו-4 לפי תכנית 4711.

לפי התכנון המאושר במגרשים של חברת קליר ניתן להקים 400 חדרי אכסון מלונאי (כשני בתי מלון או כמלון אחד משותף על שני המגרשים).

לאחרונה נכנס לתוקף תיקון 107 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - חוק התכנון והבניה או החוק) שנועד לעודד הקמת בתי מלון באמצעות תוספת שימושי מגורים במגרשים המיועדים למלונאות.

בהתאם להוראות תיקון זה, ועל מנת לשפר את כלכליות הפרויקט, מבקשת חברת קליר להוסיף זכויות בניה למגורים במגרשה, בשיעור של 20% מהשטח הכולל המותר לבניה למלונאות במגרשים אלה.

תוספת זו תואמת גם למדיניות שהותוותה בסעיף 6.12 לתכנית מתאר 2000 לירושלים לעניין תוספת שטחי מגורים במתחמי מלונאות.

התוספת המבוקשת ממוקמת בחלקו המזרחי של המגרש, במבנה נפרד, ללא פגיעה בכמות חדרי המלון שיוקמו או באטרקטיביות המלון, וכן ללא מהותי שינוי בגובה המבנים המאושר בתכנית התקפה.

התוספת המבוקשת תואמת למדיניות משרד התיירות לשילוב שימושי מגורים במתחמי מלונאות, כפי שהיא באה לידי ביטוי בהוראות תיקון 107 לחוק ותכנית 2000, והיא תעודד את מימוש תכנית 4711 המאושרת להקמת 400 חדרי מלון במגרשים של חברת קליר (וכן צפויים להיבנות חדרי מלון נוספים במגרשים הסמוכים בתחום תכנית 4711), באופן שיגדיל משמעותית את היצע חדרי המלון בעיר.

בנוסף, שילוב תוספת המגורים המבוקשת יתרום להיצע יחידות הדיור בירושלים וכן יאפשר להחיות את השכונה, למשוך למקום תושבים ומבקרים, ויבטיח שהמתחם יהווה מוקד בילוי לתושבי העיר ולבאים בשעריה.

על מנת לממש את הבניה בצורה מיטבית מבוקשים שינויים בבינוי המאושר, עדכון הוראות בינוי ועיצוב וכד'. תכנון זמין מונה הדפסה 36

תכנית זו מוגשת לועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים, וזאת לאור העובדה שהועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים אינה ועדה מקומית עצמאית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים למלונאות בטיילת ארמון הנציב, מגרשים 3 ו 4
לפי תכנית 4711

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0531640 מספר התכנית

7.703 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

221959 קואורדינאטה X

629030 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, ארמון הנציב

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	ינובסקי דניאל		

שכונה ארמון הנציב, ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30152	מוסדר	חלק	40-41, 46	

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/08/2011	6262	6288	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4711 בתחומה.	החלפה	4711
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
31/03/1977	1100	2308	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עמ/ 9. הוראות תכנית עמ/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עמ/ 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה פייגין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	15: 37 16/07/2018	אדיר אלווס	24/10/2017	16	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14: 07 20/09/2018	משה אלבוחר	20/09/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 44 20/09/2018	יהודה פייגין	30/08/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	חתכים - חלק 2	08: 42 02/05/2019	יהודה פייגין	02/05/2019	2	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תוכניות - חלק 1	08: 42 02/05/2019	יהודה פייגין	02/05/2019	2	1: 250	מנחה	בינוי

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	זאנה אלי		קליר כימיקלים ייצור ושיווק בע"מ	באר שבע	הקוצר	14	08-6404007	08-6234567	eliz@klir.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זאנה אלי		קליר כימיקלים ייצור ושיווק בע"מ	באר שבע	הקוצר	14	08-6404007	08-6234567	eliz@klir.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר		זאנה אלי		קליר כימיקלים ייצור ושיווק בע"מ	באר שבע	הקוצר	14	08-6404007	08-6234567	eliz@klir.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהודה פייגין		פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		DOV@FEIG INARCH.CO .IL
	יועץ תחבורה	משה אלבוחר		אלבוחר משה - א.מ. שירותי הנדסה	ירושלים	האומן	24	02-6795581		
אגרונום	אגרונום	אדיר אלזוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)			03-9032190	
	מודד	אוהד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	

(1) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 זכויות בניה למגורים בשיעור של 20% למגרש מלונאי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד ממלונאות למגורים ותיירות.
- ב. קביעת הוראות בינוי וקווי בניין.
- ג. קביעת זכויות בנייה למלונאות, מסחר, מגורים ושטח ציבורי מבונה.
- ד. קביעת היקף יח"ד על סך 60 יח"ד.
- ה. קביעת זיקת הנאה למעבר.
- ו. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- ז. קביעת תנאים להיתר בנייה.
- ח. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח ציבורי פתוח	5	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ותיירות	3
מגורים ותיירות	3	בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	5
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ותיירות	3
		זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	5
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	3
		חזית מסחרית	מגורים ותיירות	3
		מבנה להריסה	מגורים ותיירות	3
		מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	5



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	1,510.49	16.38
תיירות	7,712.65	83.62
סה"כ	9,223.14	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	7,712.63	83.65
שטח ציבורי פתוח	1,507.87	16.35
סה"כ	9,220.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	גינון, ריצוף, מעברים ציבוריים, מעבר תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים, פיתוח שביל אופניים, ריהוט רחוב וכיו"ב.
4.1.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. שטח ציבורי פתוח והשטחים הגובלים בו לכיוון המלון יפותחו בהתאם להנחיות אדריכל העיר.</p> <p>ב. יותר מעבר רכב חירום והצלה.</p> <p>ג. יותר מעבר כלי רכב עבור גישה לבית המלון בשטח המסומן בזיקת הנאה לרכב בתשריט, כולל התקנת מחסום בכניסה לרכב בלבד לשטח הציבורי. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל וכלי רכב בשטח שימשם עבור גישה לבית המלון והמגורים.</p>
4.2	מגורים ותיירות
4.2.1	שימושים
	<p>א. אכסון מלונאי:</p> <p>1. בבניין מספר 1 ייקבעו שימושי מלונאות ובכלל זה יחידות אירוח, שרותי מלון וכן כל שימוש נלווה אחר ונוסף אשר נועד לשרת את באי בית המלון, לרבות: אולמות לכינוסים, אולמות לאירועים ולשמחות, מועדון בריאות כושר וספורט, בריכת שחייה, ספא, מסעדות, מטבחים, בית כנסת, חניה, והכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה להקמת בית המלון.</p> <p>2. שימושי מסחר נלווים המיועדים בעיקרם לשרת את המשתמשים בשירותי המלונאות, ובלבד שהיקפם לא יעלה על 5% מסך שטח הבינוי הכולל למלונאות או 1,000 מ"ר שטח בניה מירבי, לפי הנמוך מבין השניים.</p> <p>3. שימושים מיוחדים אחרים בתיאום עם משרד התיירות.</p> <p>ב. מסחר - חזית מסחרית לרחוב ינובסקי:</p> <p>1. שימושים מסחריים ימוקמו במפלס הרחוב בחזית לרחוב ינובסקי, בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.</p> <p>2. המסחר יהיה פתוח כלפי הרחוב לכל אורכו.</p> <p>ג. מגורים:</p> <p>1. בבניין מספר 2 יותרו שימושי מגורים ושימושים נלווים למגורים לרבות מבואות, לובאים, מועדון דיירים, חדרי פעילות, מועדון בריאות, מתקני ספורט, בריכת שחייה, ספא, משרדי הנהלת הבית, מחסנים, חניה, שירותי כביסה, אחזקה, מגרשי משחקים, מצללות, בריכות נוי, וכיו"ב וכל שימוש משותף אחר.</p> <p>2. מתחת למפלס הכניסה יותרו בנוסף שימושים לשרות המלון, כגון חניה, מועדון בריאות, בריכות וכו'.</p> <p>3. שימוש ציבורי, השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ירוק, המצוי בקומת מרתף 1- של הבניין והיקפו כ 375 מ"ר, יהיה עבור שימוש ספרייה או מרכז מוזיקה.</p> <p>השימוש הסופי ייקבע בשלב היתר הבניה, בתיאום עם המחלקה למדיניות התכנון ומנהל תרבות</p>

4.2	מגורים ותיירות
	<p>ופנאי ובהתאם לצרכי השכונה בעת הוצאת היתר הבנייה, שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.13 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ד. לכל השימושים יותרו שטחי שירות נלווים לרבות: מבואות, לובאים, מחסנים, שירותים ומתקנים טכניים, חדרי מכוונות, חניה, חדרי אשפה, כל שטחי השירות המועילים למלונאות, למגורים ולמסחר, וכן כל שטחי שירות הנדרשים על פי החוק ותקנות שהותקנו מכוחו.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין הפרדה בין שימושי המלונאות לשימושי המגורים והכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת.</p> <p>ב. ניתן לספק שירותים מלונאיים לדירות המגורים.</p> <p>ג. בקומת הקרקע של מבנה המגורים ייבנו שטחים לשימושים ציבוריים כאמור בסעיף 4.2.1(ג)(3) לעיל, בשטח כולל של עד 375 מ"ר ויחולו על שטח זה הוראות סעיף 6.13 לעניין הפקעת שטחים המבונים.</p> <p>ד. הגישה לשטחים לשימושים ציבוריים תהיה ישירות מן הרחוב.</p> <p>ה. מיקום השטחים לשימושים ציבוריים המופיע בנספח הבינוי הינו מנחה, תכנון השטחים, מיקומם המדויק והשימושים המדויקים ייקבעו בתיאום עם מהנדס העירייה לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>עם זאת, ההוראות למיקום השטחים לשימושים בקומת הקרקע ובזיקה ישירה לרחוב הן מחייבות.</p> <p>ו. גובה קומה מסחרית בבנין מגורים לא יפחת מ-4 מטרים.</p> <p>ז. שטחי המסחר בחזית המסחרית ימוקמו בחזית הצפונית של הפרויקט במפלס הרחוב, בהתאם להנחיות עיצוביות של אדריכל העיר או מי מטעמו למתחם מלונות הרכס.</p> <p>ח. גובה קיר הפיתוח בין מגרש בית המגורים לשצ"פ לא יעלה על 1.2 מטרים. מעל גובה זה יותר מעקה תקני, מסלעה, גדר חיה.</p> <p>ט. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.3 מטרים.</p> <p>י. גובה הבינוי לא יעלה על מפלס 813.36 מעל פני הים. גובה זה מהווה רף עליון לבינוי ולא תותר כל חריגה ממנו ובכלל זאת גובה חדרי המדרגות, מעליות או אלמנטים טכניים אחרים. תותר חריגה של 2 מטר מגובה זה, בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר על מנת לאפשר גישה באמצעות מעליות למפלס העליון של מבנה המלון.</p> <p>יא. חדר מכוונות לשימוש הבריכה ייבנה לפי הוראות התקנות ומיקומו נדרש לעמוד במרחק המינימאלי לעניין הוראות לצורך גישה לרכב חירום.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגרש מ"ר	תאי שטח	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (מתא % שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
4800	3	מלונאות (אכסון מלונאי)	7703	24600	2100	9800	85	400	30.86 (1)	8	4	(2)	(2)	(2)	(2)		
	3	מסחר	7703	800 (3)					30.86 (1)								
1200	3	מגורים ותיירות	7703	7000	460	2500		60 (4)	30.86 (1)								
	3	מבנים ומוסדות ציבור	7703	375					30.86 (1)								

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:

- ניתן להעביר שטחי שרות ושטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. לא תותר העברת שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- לא תותר המרת שטחי מרפסות לשימושים אחרים.
- לא תותר המרת שטחים ממלונאות למגורים.
- תותר בניית חדרי חשמל מתחת לקרקע (עד לגבולות המגרש).
- ניתן להוסיף קומות ושטחי חניה ככל הנדרש כדי לעמוד בתקן החניה התקף לעת מתן היתרי בניה.
- ניתן יהיה להבליט מרפסות, גגונים ועמודים לתמיכתם כיוון השטחים הציבוריים בחזית הצפונית והדרומית במלון: עד 2 מטר מגבול המגרש למרפסת, עד 3 מטר מגבול המגרש לגגון, הכל כמסומן בנספח הבינוי.
- גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.3 מטרים. גובה הקומה המסחרית כיוון רחוב ינובסקי בבניין המגורים לא יפחת מ- 4 מטרים.
- ט.יותרו שינויים בגובה קומת הכניסה באישור אדריכל העיר, ללא הגבהת גובה הבינוי מעבר לגובה האבסולוטי.
- שטחי המסדרונות יחויבו בשלב מתן היתר בהתאם להוראות תקנות חישוב שטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה אבסולוטי 813.36 מטר. יותר שינוי של עד 0.5 מטר למעלה או למטה מגבהי הבינוי המצוינים כלא מחייבים וממפלס ה- 00.0, ללא הגבהת הבינוי מעבר למפלס 813.36. לא יותרו פרגולות מעבר לגובה אבסולוטי 813.36. מעל גובה מפלס 813.36 במבנה המלון תותר קומה טכנית בגובה של עד 2 מטר ושטח מעטפת כולל של עד 50 מ"ר על מנת לאפשר גישה באמצעות מעלית

למפלס העליון של מבנה המלון.

(2) כמסומן בתשריט. ניתן יהיה להסיט את קווי הבנין הפנימיים בשיעור של עד מטר אחד לכיוון מזרח או מערב, ובלבד שישמר מרחק של עד 8 מטרים בין הבניינים, בקו אחד שאינו שבור.

(3) לא יותר צמצום שטחי המסחר לחזית מסחרית.

(4) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: הערך מתייחס למספר מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. חדרי המלון יופנו לנוף לכיוון העיר העתיקה וים המלח. ב. לעת מתן היתר בניה יותרו שינויים ארכיטקטוניים באישור מהנדס העיר. ג. יותר קירוי בריכות שחייה, ארעי או קבוע באישור אדריכל העיר. ד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין בשטח התכנית, למעט בשטחים המסחריים ובשטח המלון, ובהתאם להוראות חוק עזר לירושלים (שילוט), התש"ס - 1980. ה. הבניה בחזיתות החיצוניות תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותת. תיאסר הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות. יותר שילוב חומרי בניה נוספים כגון זכוכית, מתכות, בטון גלוי וכד'. ו. עיצוב החזיתות כמסומן בנספחי התכנית הינו מדגים בלבד. ז. מפלס הרחוב בחזית ינובסקי המסומן כחזית מסחרית עם זיקת הנאה לציבור יהיה פתוח לציבור. המסחר במפלס זה יהיה רציף ופתוח כלפי הרחוב וככל הניתן גם לכיוון בית המלון.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>א. בשינוי לבינוי המאושר בתחום מגרשים 3 ו-4 לפי תכנית 4711, יהיה הבינוי בתחום התכנית כמפורט בנספח הבינוי ובכפוף להוראות המפורטות בתכנית דנא. ב. קווי הבנין המסומנים בנספח הבינוי לכיוון רחוב דניאל ינובסקי וקווי הבנין המירביים הם מחייבים. ניתן יהיה להסיט את קווי הבנין הפנימיים בשיעור של עד מטר אחד לכיוון מזרח או מערב, ובלבד שישמר מרחק של עד 8 מטרים בין הבניינים, בקו אחיד שאינו שבור. ג. ההפרדה בין שימושי המלונאות למגורים היא מחייבת. ד. מספר הקומות מעל הקרקע וגובהי הבניינים הם מחייבים, בכפוף להוראות בסעיף 5.</p>	
6.3	עתיקות
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות. אין להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
6.4	חניה
<p>תקני החניה בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>	
6.5	איכות הסביבה
<p>א. פסולת בניה תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. ב. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק, המלון ובמרחב הציבורי. ג. מיקום פתחי האוורור המאולץ יהיה בתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה. ד. ברמפת הכניסה לחניון יוקם קיר אקוסטי בגובה אפקטיבי, באורך המירבי האפשרי על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים. ה. במבנה יוטמעו עקרונות של בניה ירוקה. ו. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד, אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבנין, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ז. תוצג פרשה טכנית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, עבור שימושי ההסעדה, ומסקנותיה יוטמעו בתכניות העסק.</p>	



<p>6.6 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>יותר איחוד של מגרש מגורים ומלונאות בתשריט לפי פרק ד סעיף ז.</p>	
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. העצים המסומנים כעצים לשימור בנספח הצמחייה, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ב. העצים המסומנים להעתקה בנספח הצמחייה יועתקו על ידי מגיש הבקשה להיתר עפ"י כל דין. באחריות מבקש ההיתר להוציא רישיונות העתקה עפ"י כל דין במחלקת הגננות בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. העצים המסומנים לעקירה ייעקרו על ידי מגיש הבקשה להיתר עפ"י כל דין. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות בעיריית ירושלים. הפיצוי הנופי בתמורה לעצים שייעקרו יכלול נטיעת עצים חלופיים בגודל 9, גובה 4.5 מטר, בפיקוח אגרונום, בכמות ועל פי תכנית שתאושר באגף שפ"ע.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה המבנים ומספר הקומות העילי המצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הוא מחייב. לא יותר פרגולות מעבר לגובה אבסולוטי 813.36 סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת. למרות האמור לעיל תותר הקמת קומה טכנית במבנה בית המלון בגובה של עד 2 מטרים, עד לגובה אבסולוטי 815.36 +, בשטח מעטפת כולל של 50 מטרים רבועים בלבד.</p> <p>ב. מפלס ה- 00 של בית המלון כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב. סטיה ממפלס זה בשיעור העולה על 0.5 מטר למעלה או למטה תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. קווי הבניין המצוינים בתשריט הינן מחייבים, למעט קווי בניין פנימיים אותם ניתן יהיה להסיט בשיעור של עד מטר אחד לכיוון מזרח או מערב, ובלבד שישמר מרחק של עד 8 מטרים בין הבניינים, בקו אחיד שאינו שבור.</p> <p>ד. לא יותר ניוד שטחים ממלונאות למגורים או ממסחר למגורים. הוראה זו היא מחייבת וסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ה. המיקום לשטחים ציבוריים ומסחריים בקומת הקרקע בזיקה ישירה לרחוב הינו מחייב וסטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ו. השימושים המסחריים והציבוריים בחזית הפונה לרחוב ינובסקי, לשם יצירת ממשק פעיל ומאויש עם הרחובות ינובסקי ודוד רזיאל מחייבים וכן מפלסי הכניסה לשימושים אלה התואמים את מפלסי המדרכה הסמוכים, סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>פסולת בניה תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמת התכנון של המבנה המלונאי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, על עדכוניהם מעת לעת.</p> <p>ב. התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנים, תיאום החזיתות, צורת הבינוי ואופי הבינוי יתואם מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. תותר הקמת פרגולות במרפסות יחידות המגורים, במרפסות חדרי המלון, בשטחי הציבור של המלון ובגגות האגפים השונים של המלון, כמתואר בנספח הבינוי, עיצוב המרפסות יתואם עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. הגשת תוכנית פיתוח/תכנון מפורט לפיתוח לכל שטח התכנית בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או אדריכל העיר מי מטעמו. התכנון יבוצע על ידי מבקש ההיתר ויכלול בין היתר את</p>	<p>6.10</p>

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

האלמנטים הבאים: עיצוב החזיתות, העמדת המבנים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות ותומכים, חתכים, חזיתות, תכנון ושיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנים שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בנין, סימון פתרונות מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ה. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו בנושא קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע עבודות התשתית הנ"ל המצויים בתחום התכנית ובסמוך לתחום התכנית. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים, וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות. במידת הצורך ובהתאם להחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו יועתקו כל התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הסדרת האחזקה של המלון על השטחים הפתוחים, על שטחי חניה ועל שטחי המסחר, לרבות באמצעות חברת אחזקה, במקרה הצורך.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח למחלקת הגננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקת העצים והבטחת קיומם, פיצוי נופי ושתילה חליפית, הכל בהתאם לאמור להוראות סעיף 6.4 לעיל.

ח. תנאי לאישור תכנית הפיתוח לפי ס"ק ז' הנ"ל יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת ביצוע עבודות, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעת עצים חלופיים, הכל בהתאם להוראות סעיף 6.7 לעיל.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת שימור העצים, העתק העצים, ביצוע הפיצוי הנופי, הכל באחריות מבקש ההיתר ובהתאם להוראות סעיף 6.7 לעיל לשביעות רצון מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.

י. בנין/גדר/מדרגות המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בחלק המבנה המיועד להריסה.

יא. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין תכנון ושימושים בשטחים לשימושים ציבוריים שייבנו לפי סעיף 4.2.1(ג)3.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות רישום מקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011 בדבר ייעוד השטחים לשימושים ציבוריים לפי סעיף 4.2.1(ג)3

לשימושים ציבוריים ורישום על שם הרשות המקומית בעת רישום הבית המשותף, ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת מרתף 1- של הבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית/נספח הידרולוגי, להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ו/או אגף שפייע בעיריית ירושלים, לעניין איסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח המתאים בתחום התכנית.

6.11

זיקת הנאה

א. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים צהובים במפלס הרחוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי שיהיה רציף וללא מגבלה כלשהי.

זיקת הנאה	6.11
<p>ב. להבטחת האמור בס"ק א' תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ג. שטח זה יפותח על ידי מבקש ההיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח (לא כולל זיקות הנאה בשצ"פ).</p> <p>ד. פיתוח שטח זה ואחזקתו יהיו באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה (לא כולל זיקות הנאה בשצ"פ).</p>	

היטל השבחה	6.12
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. מגישי התכנית ישפו את הועדה המקומית בהתאם לכתב שיפוי שייחתם על ידם.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו מיועדים להפקעה והועדה המקומית רשאית להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בתכנית זו יירשמו על שם הרשות המקומית בדרך של הפקעה בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה למלון תבוצע בהינף אחד.	
2	קבלת היתר בניה למגורים	קבלת היתר בניה למלון.
3	קבלת תעודת גמר למגורים	תעודת גמר למלון.
4	תנאי להיתר בניה ראשון	אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לפיתוח רחוב ינובסקי בחזית המלון תוך ביטול דרך השירות.
5	קבלת אישורי איכלוס	תנאי למתן אישורי איכלוס בדיקת נציג מחלקת הגננות של עיריית ירושלים את העצים בתחום התכנית, את חיוניותם ואת חיבורם למערכת ההשקיה.
6	אכלוס מבנה המגורים.	<p>א. השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים ושטחי זיקת ההנאה בתחום התכנית.</p> <p>ב. השלמת מבנה המלון והפעלתו.</p>

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית כ- 4 שנים מיום אישורה.
 במידה ולא ייצא היתר בניה בתוך זמן זה התכנית תפקע. היתר חפירה לא ייחשב כהיתר לעניין סעיף זה.
 תותר הארכת מועד זה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים.