

06/05/2018

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

21/02/2019

תכנית מס' 101-0346056

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

מלונית ברחוב ההסתדרות 3

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מלונית ההסתדרות, ממוקמת במרכז העיר ירושלים, ברחוב ההסתדרות 3-5, בתא שטח כולל של כ- 770 מ"ר.

בתחום התכנית בניין קיים בין 5 קומות: במפלס הרחוב קומת מסחר הכוללת גלריה, בקומה ראשונה קומת מועדון ומעליהן 2 קומות משרדים.

מטרת התכנית היא שינוי יעוד מאזור מסחרי ליעוד מגורים, מסחר ותיירות, שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור. קביעת הוראות לתוספת בינוי עבור 2.5 קומות נוספות בשימוש מגורים על גבי בינוי קיים. סה"כ 19 יחיד בגודל של עד 45 מ"ר מעל לקומות מסחר ותיירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-------------------------|-----------|-----------|-----|
| מלונית ברחוב ההסתדרות 3 | שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----|

| | | | |
|--|--|--------------|--|
| | | ומספר התכנית | |
|--|--|--------------|--|

| | | | |
|-------------|-------------|--|--|
| 101-0346056 | מספר התכנית | | |
|-------------|-------------|--|--|

| | | | |
|------------|------------|-----|--|
| 0.770 דונם | שטח התכנית | 1.2 | |
|------------|------------|-----|--|

| | | | |
|--------------|------------|--------------|-----|
| תכנית מפורטת | סוג התכנית | סיווג התכנית | 1.4 |
|--------------|------------|--------------|-----|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|---------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| | קואורדינאטה X | 220660 |
| | קואורדינאטה Y | 632120 |

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 | ההסתדרות | 3 | |

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 | 306 | 231 |

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 23



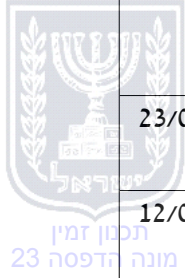
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| 2513 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית 2513. | 2797 | 1404 | 23/03/1982 |
| א /2513 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית 2513 /א. | 3565 | 2595 | 12/06/1988 |
| ג /2513 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית 2513 /ג. | 4211 | 3180 | 30/04/1994 |
| ב /5166 | כפיפות | תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו | 6052 | 1593 | 21/01/2010 |
| 62 | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול. | 687 | 1586 | 16/07/1959 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------|--------------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | ירון יונה קופרשטוק | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ירון יונה קופרשטוק | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לנושא השימור, גובה מרבי, מספר הקומות, סוג הגג ופתרון החזיתות והמערכות הטכניות. | 02/01/2019 | ירון יונה קופרשטוק | 02/01/2019 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 04/12/2016 | יורם אלישיב | 04/12/2016 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 |
|----------------|-----|----------------------|---------------|-------------------------|---------|--------|-----|------------|------------|----------------------|
| | אחר | הוטל פריים לוקייזשין | | הוטל פריים לוקייזשין | ירושלים | שטראוס | 4 | 02-6544766 | 02-6544766 | israel101@ me.com |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------------|---------------|----------------------|---------|--------------|-----|------------|------------|------------------------|
| | עורך ראשי | ירון יונה קופרשטוק | | קופרשטוק אדריכלים | ירושלים | המלך ג'ורג'י | 40 | 02-6242632 | | office@kyarc h.com |
| | מודד | יורם אלישיב | 985 | | ירושלים | הרכבים | 9 | 02-6793012 | 02-6797852 | m_ely@beze qint.net |



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 בינוי עבור מגורים מעל 5 קומות קיימות בשימוש מסחר ומלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי למגורים מסחר ותיירות.
2. קביעת תוספת קומות על גג בניין קיים.
3. קביעת שימושים.
4. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.
5. קביעת זכויות בניה, קווי בניין והוראות בינוי.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת השלבים לביצוע ולמימוש התכנית.
8. חיזוק והתאמה לתקני רעידות אדמה.
9. קביעת חזית מסחרית.
10. קביעת הוראות הריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------|------------------|---------------------|----------------|
| דרך מאושרת | 2 | בלוק מבנה לשימור | מגורים מסחר ותיירות | 1 |
| מגורים מסחר ותיירות | 1 | חזית מסחרית | דרך מאושרת | 2 |
| | | לשימור | דרך מאושרת | 2 |
| | | מבנה להריסה | מגורים מסחר ותיירות | 1 |
| | | קו בנין עילי | דרך מאושרת | 2 |
| | | קו בנין עילי | מגורים מסחר ותיירות | 1 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

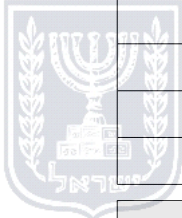
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|---------------|-------------|
| 7.09 | 54.63 | דרך מאושרת |
| 92.91 | 715.68 | מסחר |
| 100 | 770.31 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|---------------|---------------------|
| 7.09 | 54.63 | דרך מאושרת |
| 92.91 | 715.68 | מגורים מסחר ותיירות |
| 100 | 770.31 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים מסחר ותיירות |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>מסחר, מלונאות ומגורים.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> |
| א | <p>1. יותרו שימושי מסחר בקומה השניה ובלבד שישמשו כהרחבה של חנויות אשר הכניסה אליהן ממפלס הרחוב.</p> <p>2. לא תותר הקמת מרחבים מוגנים בחזיתות הפונות לרחוב ההסתדרות או סמטת יעבץ.</p> <p>3. מבני עזר, חדרי אשפה ומתקני תשתית אחרים לא יופנו לחזית רחוב ההסתדרות.</p> <p>4. לא תותר הצבת מתקנים טכניים מכל סוג על חזיתות המבנה.</p> <p>5. מתקנים טכניים שימוקמו בגג המבנה ישולבו בצורה מסודרת ואינטגרלית, ויוסגרו באמצעות סבכה או אלמנט אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. סוג הגג - גג המבנה יהיה גג שטוח, יותרו הצבת מתקנים טכניים ומחיצות אקוסטיות למען הסתרת המתקנים.</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. עיצוב החזית המסחרית ושילוט החנויות יהיה אחיד ויובא לאישור אדריכל העיר.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ מ-1980.</p> <p>3. חומרי הגמר, אלמנטים עיצוביים והחזיתות המבנה יובאו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. לא יופנו מרפסות שירות/מסתורי כביסה לכיוון הרחוב, אלא רק לחצר הפנימית.</p> <p>5. הבנייה לכיוון החצר הפנימית תבוצע בחיפוי טיח על פי הקיר הקיים לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> |
| ג | <p>שימור</p> <p>הבניין המסומן בתשריט בבולק לשימור ומסומן בנספח הבינוי מיועד לשימור, וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>2. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>3. ביצוע היבטי השימור הנכללים בתכנית ילוו ופיקוחו על-ידי אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור, בתאום מלא עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>4. ביצוע פרוק תוספות בניה מאוחרות, שחזור וחיזוק המבנה יעשה תוך תיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>5. חזית לרח' ההסתדרות המסומנת לשימור בנספח הבינוי תשוחזר, תהיה הקפדה על שחזור רכיבים מקורים. כולל קרניז היסטורי שפורק, תוך קילוף חיפוי האבן המאוחר ושימוש בשפה האדריכלית המקורית של האדריכלות הבינלאומית.</p> <p>6. שחזור החזית יעשה בהתאמה למצב המקורי כפי שמופיע בפרק התיעוד האדריכלי בתיק התיעוד ועל פי תמונות היסטוריות.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

| 4.1 | מגורים מסחר ותיירות |
|-----|---|
| | <p>7. בשימור ושחזור חלקי הפנים של המבנה ישוחזרו חומרי הפנים המקוריים, רכיבי המבנה, נגרות בנין, מסגרות בנין, ריצוף, ספי פתחים, מדרגות, מאחזי יד וכל רכיב אחר בהתאם לתיעוד.</p> <p>8. מערכות חדשות כגון מיזוג, חשמל, אינסטלציה ומעלית, ישולבו במבנה המקורי תוך הקפדה על שמירת רוח המבנה המקורי ולא על גבי החזית הראשית לרח' ההסתדרות.</p> <p>9. מרחבים מוגנים לא ישולבו בחזית הראשית לרח' ההסתדרות.</p> <p>10. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מחלקת השימור.</p> <p>11. במידה והשלמת המידע ההיסטורי בתיק התיעוד יגלה כי קיימים אלמנטים היסטוריים נוספים באתר אלה יתבקשו להיות לשימור בהוראות התכנית.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מחלקת שימור.</p> <p>2. פרוק תוספות בניה מאוחרות.</p> <p>3. מתן היתר הבניה מותנה בשילוב רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור ופרטי שחזור חזית מחייבים.</p> <p>4. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>5. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח 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> <p>6. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים.</p> <p>7. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/ ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p> |
| ד | <p>קווי בנין</p> <p>1. קו הבנין לתוספת יהיה בהתאם למסומן לבינוי הקיים וזאת בהתאם למסומן בתשריט התכנית.</p> <p>2. קו בניין עילי יכלול מרפסות זיז לדירות.</p> |
| ה | <p>חניה</p> <p>חניה על פי התקן התקף בעת מתן היתר.</p> <p>יחידות דיור בגודל של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מחניה על פי תקן החניה למע"ר.</p> |
| ו | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. הגובה המירבי מצויין בטבלה 5 כל סטייה מגובה זה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>2. קווי הבניין המצויינים בתשריט הינם מחייבים. חריגה מקווי הבניין תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>3. השימוש בקומת הקרקע יהיה מסחרי בלבד למעט מבואת כניסה למגורים ולמלון, וכל סטייה מכך תהא סטייה ניכרת. כל חריגה תחשב סטייה ניכרת (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>4. לא יותר ניוד שטחי שירות או שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה</p> |

| 4.1 | מגורים מסחר ותיירות |
|-----|--|
| | <p>הקובעת. סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>5. שלביות הביצוע תהא על פי סעיף 7.1 וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>6. תמהיל השימושים יהיה על פי סעיף 4.1.1. שימוש למגורים לא יעלה על 50% מסה"כ כל השטחים לשימושים השונים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>7. הריסת האלמנטים המסומנים לשימור בנספח הבינוי תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> |
| ז | <p>הריסות ופינויים</p> <p>הבינוי המסומן בנספח להריסה, יהרס על כל חלקיו.</p> |
| ח | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/ו מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים וחזיתות. ציון מיקום יח' מיזוג אוויר ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות (פילרים) ואופן שילובם בגדרות, תכנון חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בניין, מסתורי כביסה וכו'.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובכלל זאת התייחסות לטיפול בחזיתות המבנה ושחזור החזיתות המקוריות.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום מול משרד התיירות לעניין תמ"א 12.</p> <p>6. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט של הבינוי בדגם העיר בתיאום עם אדריכל העיר.</p> <p>8. יש לקבל חוות דעת פקיד היערות ולהטמיע את החלטותיה ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהא תיאום חזיתות המבנה עם אדריכל העיר ובכלל זאת התייחסות לטיפול בחזיתות המבנה ושחזור החזיתות המקוריות.</p> <p>10. עצים בוגרים שיידרשו על פי הוראות מחלקת שפ"ע יישתלו בתחום התכנית.</p> |
| ט | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור ושחזור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה סיום הטיפול בחזיתות המבנה על פי ההנחיות שיתקבלו בהיתר.</p> <p>3. תנאי למתן מתן טופס איכלוס מותנה בביצוע השימור בפועל ותאום ואישור מחלקת השימור.</p> |



| | |
|---|--------------|
| מגורים מסחר ותיירות | 4.1 |
| בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. | |
| <p>ניהול מי נגר</p> <p>בהיעדר תכנית פנויה להחדרת מי נגר ניתן פטור מהוראות תמ"א / 34 / ב. מי הנגר יופנו אל מערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.</p> | י |
| דרך מאושרת | 4.2 |
| שימושים | 4.2.1 |
| דרך קיימת לפי חוק התכנון והבניה | |
| הוראות | 4.2.2 |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>יותר מרפסות זיז על פי קו בניין עילי המצויין בתשריט.</p> | א |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | 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 | | | | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | עיקרי |
| 127 | (2) | (2) | (2) | (2) | 8 | 30.25 (1) | 19 | | | 495 | 870 | 715 | 1 | מגורים | מגורים מסחר ותיירות | |
| | (2) | (2) | (2) | (2) | | | | | | 902 | 1271 | 715 | 1 | מלונאות (אכסון מלונאי) | מגורים מסחר ותיירות | |
| | (2) | (2) | (2) | (2) | | | | 188 | | 270 | 538 | 715 | 1 | מסחר | מגורים מסחר ותיירות | |

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) הגובה מתייחס לגובה פני הגג מעל ה-0.00, גובה אבסלוטי 798.85 מ' מפני הים, מעליו יותר הקמת מעקה תקני, מסתור למתקנים טכניים ומחיצה אקוסטית.
- (2) קווי הבניין ע"פ המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

| | |
|---|------------------------------|
| 6.1 | עתיקות |
| <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 0/27479" ירושלים, נבי עכאשה (דרום) " י"פ : 4923 עמ" 4958 מיום : 2000/09/26 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> | |
| 6.2 | היטל השבחה |
| <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> | |
| 6.3 | חיזוק מבנים, תמא / 38 |
| <p>היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> | |
| 6.4 | שרותי כבאות |
| <p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווח הצנרת.</p> <p>2. דרכי גישה למבנים קיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף של " 4 עם שתי יציאות " 3. הברזים יותקנו כנדרש בת"י 448.</p> <p>4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניינים עצמם ומהווים חלק בלתי נפרד להיתר בניה.</p> <p>5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום " 6.</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המיים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>7. בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) 1000 ל/ד בלחץ 1.5 באר. צריכת המיים לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהייה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------------------|----------------------|
| 1 | א. התכנית תבוצע בהינף יד | לא תאושר בניה בשלבים |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.

