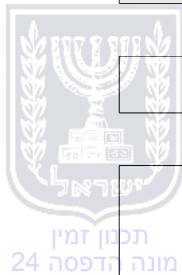


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0489419

מגרש למלונאות בטיילת ארמון הנציב מגרש 1



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/06/2018

להפקיד את התכנית

13/06/2019

י"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**

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 אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל, שפורסם בשיתוף עם משרד התיירות, להקמת מלון במגרש 1 לפי תכנית 4711. לפי התכנון המאושר במגרש של חברת אחים חסיד ניתן להקים 180 חדרי אכסון מלונאי.

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 מבקשת אחים חסיד להוסיף זכויות בניה למגורים במגרשה, בשיעור של 20% מהשטח הכולל המותר לבניה למלונאות במגרש, על מנת לשפר את כלכליות הפרוייקט.

התוספת המבוקשת תואמת למדיניות משרד התיירות לשילוב שימושי מגורים במתחמי מלונאות, כפי שהיא באה לידי ביטוי בהוראות תיקון 107 הנ"ל והיא תעודד את מימוש תכנית 4711 המאושרת להקמת 180 חדרי מלון במגרש של חברת אחים חסיד (וכן צפויים להיבנות חדרי מלון נוספים במגרשים הסמוכים בתחום תכנית 4711) באופן שיגדיל משמעותית את היצע חדרי המלון בעיר.

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

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.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש למלונאות בטיילת ארמון הנציב מגרש 1	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
101-0489419	מספר התכנית		
3.227 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221738
	קואורדינאטה Y	629073

**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	ינובסקי דניאל		

שכונה טיילת ארמון הנציב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30152	מוסדר	חלק	38	

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 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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	5166 / ב
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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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		19: 39 14/10/2018	יהודה פייגין	01/11/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לגובה מבנים ולהפרדה בין שימושי המלונאות ושימושי המגורים.	18: 32 13/05/2019	יהודה פייגין	13/05/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		07: 32 02/05/2019	עירד שרייבר	12/11/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה

**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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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			אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ	ירושלים	עמק רפאים	45	02-5617117		hasid@ hasid.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ	ירושלים	עמק רפאים	45	02-5617117		hasid@a-hasid.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	ירושלים	(1)	216	03-9533333		
חוכר				אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ	ירושלים	עמק רפאים	45	02-5617117		hasid@a-hasid.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

(1) כתובת: שערי העיר, יפו 216, ירושלים, 9438307

טלפון: 03-953-3333.

**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
	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום מקרקעין	ירושלים	הרטום	9	02-5400430		
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	122440	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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 30 יח"ד.
- ה. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי.
- ו. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- ז. קביעת תנאים להיתר בנייה.
- ח. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

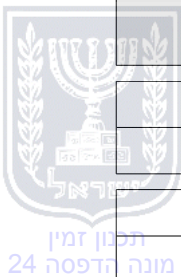
יעוד	תאי שטח	
מגורים ותיירות	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות	3,227	100
סה"כ	3,227	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	3,226.48	100
סה"כ	3,226.48	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. אכסון מלונאי:</p> <p>1. יותרו 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 הבנייה 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.</p> <p>2. המסחר יהיה פתוח כלפי הרחוב.</p> <p>ג. מגורים:</p> <p>1. יותרו שימושי מגורים ושימושים נלווים למגורים לרבות מבואות, לובאים, מועדון דיירים, מונח הדפסה 24 תכנון זמין מונה הדפסה 24, 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>ד. בקומת הקרקע השטח הבנוי המיועד לצרכי ציבור יהיה עבור שימוש סדנאות אומנים, השימוש הסופי ייקבע בשלב היתר הבנייה, בתיאום עם המחלקה למדיניות התכנון ומנהל תרבות ופנאי ובהתאם לצרכי השכונה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>על שטחים אלו יחולו סעיף הפקעה 6.13.</p> <p>ה. 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>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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>

4.1	מגורים ותיירות
	<p>ג. ניתן להמיר שטחי מגורים למלונאות.</p> <p>ד. בקומת הקרקע ייבנו שטחים לשימושים ציבוריים כאמור בסעיף 4.2.1(ד) לעיל, בשטח כולל של עד 180 מ"ר ויחולו על שטח זה הוראות תכנית זו לעניין הפקעת שטחים המבונים.</p> <p>ה. הגישה לשטחים לשימושים ציבוריים תהיה ישירות מן הרחוב.</p> <p>ו. מיקום השטחים לשימושים ציבוריים המופיע בנספח הבינוי הינו מנחה, תכנון השטחים, מיקומם המדויק והשימושים המדויקים ייקבעו בתיאום עם מהנדס העירייה לעת הוצאת היתרי הבניה. עם זאת, ההוראות למיקום השטחים לשימושים בקומת הקרקע ובזיקה ישירה לרחוב הן מחייבות.</p> <p>ז. 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>ח. חדר מכונות לשימוש הבריכה ייבנה לפי הוראות התקנות ומיקומו נדרש לעמוד במרחק המינימאלי לעניין הוראות לצורך גישה לרכב חירום.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>2. קווי הבניין בתשריט:</p> <p>קו בניין תחתי - קו בניין לקומות מתחת למפלס הכניסה - קו בניין 0</p> <p>קו בניין - קו הבניין מקומת הקרקע עד קומת הגג</p> <p>קו בניין עילי - מהקומה השלישית ואילך</p>



## 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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
2160	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 24	180	85	5000		2000	11000	3227	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות
1000	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 24	(3) 30			340	3000	3227	1	מגורים	מגורים ותיירות	
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 24					400	3227	1	מסחר	מגורים ותיירות	
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 24					180	3227	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים 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

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן להעביר שטחי שרות ושטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. לא תותר העברת שטחי הבניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

ב. יותר שינוי של עד 0.5 מטר למעלה או למטה מגבהי הבינוי המצוינים כלא מחייבים וממפלס ה- 0.00, ללא חריגה מעל 813.336 מ' מעל פני הים.

ג. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.

ד. שטחי השירות המפורטים בטבלת הזכויות ישמשו למטרות שירות לפי תקנות חישוב שטחים, לרבות עבור שטחי מסדרונות ומבואות בבית המלון.

ה. בנוסף לשטחים האמורים בטבלה יותר קירוי בריכות שחייה ותותר הקמת פרגולות במרפסות יחידות המגורים, במרפסות חדרי המלון, בשטחי הציבור של המלון ובגגות האגפים השונים של המלון.

ו. תותר בניית חדרי חשמל מתחת לקרקע עד לגבולות המגרש.

ז. ניתן להוסיף קומות ושטחי חניה ככל הנדרש כדי לעמוד בתקן החניה.

ח. ניתן יהיה להבליט מרפסות, גגונים ועמודים לתמיכתם לכיוון השטחים הציבוריים בחזית הצפונית והדרומית במלון: עד 2 מטר מגבול המגרש למרפסת, עד 3 מטר מגבול המגרש לגגון, הכל כמסומן.

בנספח הבינוי המנחה.

ט. שטחי המסדרונות יחושבו בשלב מתן ההיתר בהתאם להוראות תקנות חישוב שטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה אבסולוטי 813.36 מטר.

מעל גובה מפלס 813.36 במבנה המלון תותר קומה טכנית בגובה של עד 50 מ"ר על מנת לאפשר גישה באמצעות מעלית למפלס העליון של מבנה המלון.

(2) כמסומן בתשריט..  
(3) הערך מתיחס ל מקסימום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



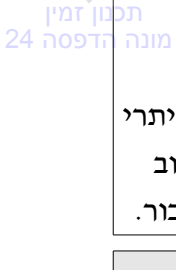



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>א. בשינוי לבינוי המאושר בתחום מגרש 1 לפי תכנית 4711, יהיה הבינוי בתחום התכנית כמפורט בנספח הבינוי ובכפוף להוראות המפורטות בתכנית דנן.</p> <p>ב. לא תותר העברת שטחי הבניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. קווי הבנין המסומנים בנספח הבינוי לכיוון רחוב דניאל ינובסקי וקווי הבנין המירביים הם מחייבים.</p> <p>ד. ההפרדה בין שימושי המלונאות למגורים היא מחייבת.</p> <p>ה. מספר הקומות וגובהי הבניינים הם מחייבים, בכפוף להוראות בסעיף 5 והוראות גמישות בתכנית זו.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. לעת מתן היתר בניה יותרו שינויים ארכיטקטוניים באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. יותר קירוי בריכות שחייה, ארעי או קבוע, באישור אדריכל העיר.</p> <p>ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין בשטח התכנית, למעט בשטחים המסחריים ובשטח המלון, ובהתאם להוראות חוק עזר לירושלים (שילוט), התש"ס - 1980.</p> <p>ד. 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'.</p> <p>ה. 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> <p>ו. עיצוב חזיתות המבנה ופיתוח מרחב ציבורי הסובב לתכנית יאושר על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <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>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>תקני החניה בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>א. פסולת בניה תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק, המלון ובמרחב הציבורי.</p> <p>ג. מיקום פתחי האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן לקבוע מיקום אחר בתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>ד. ברמפת הכניסה לחניון יוקם קיר אקוסטי בגובה אפקטיבי, באורך המירבי האפשרי על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים.</p> <p>ה. במבנה יוטמעו עקרונות של בניה ירוקה.</p> <p>ו. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד, אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבנין, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ז. תוצג פרשה טכנית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, עבור שימושי ההסעדה, ומסקנותיה יוטמעו בתכנית העסק.</p>	<p><b>6.5</b></p>



	<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></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 הגנות 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 הגנות בעיריית ירושלים.</p> <p>הפיצוי הנופי בתמורה לעצים שיעקרו יכלול נטיעת עצים חלופיים בגודל 9, גובה 4.5 מטר, בפיקוח אגרונום, בכמות ועל פי תכנית שתאושר באגף שפ"ע.</p>
	<p><b>6.7 סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה המבנים ומספר הקומות העילי המצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הוא מחייב. 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. קווי הבנין המסומנים לכיוון רחוב דניאל ינובסקי וקווי הבנין המירביים הם מחייבים וסטייה מהם תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ג. לא יותר ניוד שטחים ממלונאות למגורים או ממשחר למגורים. הוראה זו היא מחייבת וסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת.</p>
	<p><b>6.8 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. מיקום המוסדות הציבורי כהפרשה מבונה לשימוש לסדנאות אומנים ימוקם במפלס קומת הקרקע.</p> <p>2. מיקום השטחים לשימושים ציבוריים המופיע בנספח הבינוי הינו מנחה, תכנון השטחים, מיקומם המדויק והשימושים המדויקים ייקבעו בתיאום עם מהנדס העירייה לעת הוצאת היתרי הבניה. עם זאת, ההוראות למיקום השטחים לשימושים בקומת הקרקע ובזיקה ישירה לרחוב הן מחייבות. התכנון המפורט של השטחים יתואם לעת מתן היתר בניה עם מחלקת מבני ציבור.</p>
	<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></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. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יבוצע על ידי מבקש ההיתר ויכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת המבנים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון ושיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנים שתוצמדנה ליחידות הדירור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בנין, סימון פתרונות מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ד. 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</p>



<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים, וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות. מגיש תכנית 4711 יעתיק במידת הצורך, על חשבונו, את כל התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין תכנון ושימושים בשטחים לשימושים ציבוריים שייבנו לפי סעיף 4.2.1(ד) לעיל.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה ביצוע תיאום וקבלת אישור אגף תברואה ואדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית/נספח הידרולוגי, להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ו/או אגף שפ"ע בעיריית ירושלים, לעניין איסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח המתאים בתחום התכנית.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה, קבלת אישורו של אדריכל העיר לעיצוב חזיתות המבנה ופיתוח המרחב הציבורי מסביב לתכנית.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>בדיקת נציג מחלקת הגננות של עיריית ירושלים את העצים בתחום התכנית, את חיוניותם ואת חיבורם למערכת ההשקיה.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים צהובים במפלס הרחוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי שיהיה רציף וללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. להבטחת האמור בס"ק א' תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מבקש היתר ועל חשבונו, כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ג. שטח זה יפותח על ידי מבקש ההיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ד. פיתוח שטח זה ואחזקתו יהיו באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה ועל חשבונו בלבד.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה קודם ששולם היטל השבחה או שניתנה ערבות לתשלום היטל השבחה.</p> <p>ג. מגיש התכנית ישפה את הועדה המקומית בהתאם לכתב שיפוי שייחתם על ידו.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה והועדה המקומית רשאית להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>ב. שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בתכנית זו יירשמו על שם הרשות המקומית בדרך של הפקעה בהתאם להוראות החוק.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אכלוס מבנה המגורים	א. השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים והשטחים בזיקת הנאה שבתחום התכנית. אישור מהנדס העיר לפיתוח הרחוב תוך ביטול דרך השירות ברחוב ינובסקי. ב. השלמת מבנה המלונאות והפעלתו.

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24