

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0614883

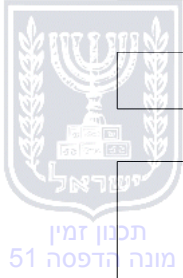
מלון ומגורים "פנינת ירושלים", ממילא, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט נמצא בחזית העיר העתיקה סמוך לכיכר צה"ל, במוקד תיירותי. הפרויקט מבקש להוסיף זכויות בניה עבור מגורים לפי תיקון 107 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, שנועד לעודד הקמת בתי מלון באמצעות הוספת שימוש מגורים במגרשים המיועדים למלונאות. על המקרקעין בנוי מבנה על פי היתר בניה ביעוד מלונאות ומסחר בשטח של 11,809.84 מ"ר עיקרי ו- 4,479.12 מ"ר שירות, בתכנית התקפה זכויות הבניה המותרות הינם 12,078.94 מ"ר עיקרי ו 4,210.02 מ"ר שירות. לצורך הוצאה לפועל של תכנית זו יהרס הבניין הקיים וייבנה בניין חדש.



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 מלון ומגורים "פנינת ירושלים", ממילא, ירושלים.

ומספר התכנית

101-0614883

מספר התכנית

2.769 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221400
	קואורדינאטה Y	631758

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	שלמה המלך	ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31347	מוסדר	חלק	1	7, 9-10

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/1979		2576		החלפה	2229
21/06/1981		2720		החלפה	א /2229
05/06/1986		3342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2229/ב ממשיכות לחול.	החלפה	ב /2229
28/04/1989	2775	3653	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3186 ממשיכות לחול.	החלפה	3186
01/05/1996	3100	4405	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3186/א ממשיכות לחול.	החלפה	א /3186
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול.	שינוי	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	החלפה	62
29/03/2004	2475	5286	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8000 ממשיכות לחול.	החלפה	8000
31/03/1977	1100	2308	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עמ/9 ממשיכות לחול.	החלפה	עמ/9

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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 14 06/11/2019	יהודה פייגין	06/11/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי הינו מנחה למעט הנושאים שבהם נקבעה סטייה ניכרת בתקנון.	17: 46 13/05/2019	יהודה פייגין	13/05/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 17 29/05/2019	עירד שרייבר	23/05/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תיק תיעוד	17: 57 07/03/2019	משה שפירא	16/08/2018	72		רקע	תיעוד ושימור

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	ונסה מויאל		דייבס בע"מ	ירושלים	ככר צה"ל	1	02-6339888		vanessamouyal@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ונסה מויאל		דייבס בע"מ	ירושלים	ככר צה"ל	1	02-6339888		vanessamouyal@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297680		
בעלים		ונסה מויאל		דייבס בע"מ	ירושלים	ככר צה"ל	1	02-6339888		vanessamouyal@gmail.com

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	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי מדידות איתור ורישום מקרקע	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6515661		moded@isbo utsky.com
שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarc@ gmail.com
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	122440	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 51



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 51

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

תוספת שטחים למגורים בשטח עיקרי של 1,900 מר', על מנת לעודד הקמת מלון בן 150 חדרים בתחום התוכנית וכן להגדיל את היצע יחידות הדיור למגורים בירושלים.
עדכון הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה למגורים בשיעור של 1,900 מר' שטחים עיקרים עבור 20 יחידות דיור.
2. תוספת קומות תת קרקעיות וחצי קומה מעל הקרקע לפי תכנית עמ/9.
3. עדכון הוראות גמישות, הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.
4. הנחיות לתכנון תלת מימד מתחת לרחוב כורש בתחום הקו הכחול.



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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מלונאות (אכסון מלונאי)	1	הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	2
דרך מאושרת	3, 2	הנחיות מיוחדות	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
		חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
		להריסה	דרך מאושרת	3, 2
		להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
		מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	3, 2
		מבנה להריסה 2	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
		קו בנין עילי	דרך מאושרת	3
		קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	528.3	19.08	
דרך משולבת	23.97	0.87	
מלונאות	2,217.39	80.06	
סה"כ	2,769.66	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	527.65	19.06	
מלונאות (אכסון מלונאי)	2,241.26	80.94	
סה"כ	2,768.9	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<p>שימושים</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, מקוואות, מסעדות, מטבחים, בית כנסת, חניה, והכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת כפי שיהיו תקפים לעת מתן היתר הבניה להקמת בית המלון.</p> <p>2. שימושים מיוחדים אחרים בתיאום עם משרד התיירות.</p> <p>ב. מגורים:</p> <p>1. 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. תוספת של עד 20 יח"ד מגורים שתמוקם בקומות העליונות ולא במפלסי הקרקע ומתחת לקרקע.</p> <p>ג. חזית מסחרית:</p> <p>בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר שירותי בילוי ועסקים למכירה קמעונאית ושימושים מלונאיים כגון: מסעדה, בר, מועדון וכדומה.</p> <p>ד. לכל השימושים יותרו שטחי שירות נלווים לרבות: מבואות, לובאים, מחסנים, שירותים ומתקנים טכניים, חדרי מכונות, חניה, חדרי אשפה, חדרי טרנספורמציה וכל שטחי השירות המועילים למלונאות, למגורים ולמסחר, וכן כל שטחי שירות הנדרשים על פי החוק ותקנות שהותקנו מכוחו בכל קומות המבנה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה למלון אישור משרד התיירות בדבר התאמת התכנון של המבנה המלונאי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת.</p> <p>ב. תוספת קומות תת קרקעיות מתחת למפלס ה- 0.0, תותר הקמה של עד 8 קומות.</p> <p>ג. ניתן לספק שירותים מלונאיים לדירות המגורים</p> <p>ד. מיקום הכניסה למגורים מחייב לצורך הפרדה בין כניסת המלון למגורים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ה. ניתן להמיר שטחי מגורים למלונאות באישור הועדה המקומית בהליך של היתר בניה.</p> <p>ו. ניתן יהיה להגדיל את מספר חדרי המלון באישור הועדה המקומית בהליך של היתר בניה.</p> <p>ז. עיצוב החזיתות ותוכנית פיתוח השטח ייקבעו לעת מתן היתר בניה בתיאום אדריכל העיר, חזיתות המבנה ייבנו בקו אחיד לכל הגובה במפגש ישיר עם מדרכה רציפה ומלווה בכל היקף המבנה, ללא בליטות/ בניה זיזית/ ארקדות למעט מרפסות.</p> <p>ח. יש להציע פתרונות לניקוז מי נגר של החצר הפנימית בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ט. תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1.2 מ' מעבר לקו מגרש בהתאם לחוק התכנון והבנייה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>"בנייה במרווחים ומעבר לקו רחוב" תיקון מס' 2 סעיף 4.03. בנוסף תותר מרפסות הבולטות עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין הפנימי של החצר הפנימית.</p> <p>י. ניתן יהיה לשנות את קונפיגורצית קוי הבניין בחצר הפנימית, באישור הועדה המקומית בשלב היתר בניה בתנאי שישמר גודלה.</p> <p>יא. לא תותר בניית מעקה זכוכית</p> <p>יב. לא תותר הקמת מערכות טכניות על הגג.</p> <p>יג. לא תותר הקמת פרגולות על גג המבנה.</p> <p>יד. יח"ד ימוקמו בקומות העליונות בחלק הצפון מזרחי של המבנה ולא במפלסי הקרקע ולא במפלסים שמתחת לקרקע.</p> <p>טו. המסחר יפעל כלפי הרחוב והכניסות אליו יהיו במפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>טז. לא ימוקמו חלונות מרחבים מוגנים בחזיתות ההיקפיות של המבנה הפונות לחוץ, אלא רק לתוך החצר ו/או לתוך המבנה עצמו.</p> <p>יז. פיתוח המרחב הציבורי בהיקף המבנה כמדרכות רציפות, עוקבות טופוגרפיה, מגיעות עד חזיתות המבנה, ללא מדרגות, גדרות, קירות תמך וכו' ככל הניתן.</p> <p>יח. כל המערכות הראשיות של המבנה (פתחי אוורור, פינוי עשן, מיזוג אוויר, ברזי מים/כיבוי אש ראשיים, ארונות חשמל/תקשורת, חדרי אשפה וכו')- ימוקמו בחזית האחורית לרחוב כורש וישולבו בעיצוב ובפיתוח החזית הזאת. כל המערכות הפנימיות לרבות מתקני תשתית של חברת חשמל וכד' במידה ויידרשו יהיו בתוך מעטפת המבנה ולא גלויים כלל (כולל יח' מיזוג אוויר וכד').</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. דרך, תשתיות ומתקני תשתיות, נטיעות, גינון ושבילי הולכי רגל.</p> <p>2. באזור "הנחיות מיוחדות" המסומן בתשריט ברחוב כורש, התכנון הינו תלת מימדי כך שמתחת למפלס הקרקע תותר הקמת חדר מיתוג ושנאים של חברת חשמל, חדר אשפה, גנרטור ואיוורור, לרבות מערכות טכניות המשרתות את המלון ו/או המגורים ו/או המסחר וכן חלקה 4 בגוש 31348.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פינוי האשפה יבוצע באמצעות מעלית הרמה למפלס רחוב כורש במתואר בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>2. הגישה לרחוב כורש מרחוב המלך שלמה לכלי רכב תהיה מוגבלת באמצעות מחסום או עמודים ותותר רק לבאי ומשתמשי המלון, המגורים והמסחר ולבאי ומשתמשי מנזר סנט וינסנט דה פאול, כמתואר בנספח התנועה המנחה ונספח הבינוי המנחה.</p> <p>3. יותר מעבר מתחת למפלס הקרקע בין פרויקט המלון למנזר סנט וינסנט דה פאול בתחום הדרך, באזור להנחיות מיוחדות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. באזור המסומן בתשריט כדרך עם הנחיות מיוחדות, ברחוב כורש יותרו מתחת למפלס הקרקע ובעומק של עד 20 מ' שימושים עבור חדר מיתוג ושנאים של חברת חשמל המשרת את המלון וחלקה 4 בגוש 31348, חדר אשפה גנרטור ואיוורור לשרות המלון וחלקה 4 בגוש 31348 לרבות מערכות טכניות המשרתות את המלון ו/או המגורים ו/או המסחר וכן חלקה 4 בגוש 31348, הכל כמתואר בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>2. כל התשתיות הקיימות יעותקו למיקום אחר באישור הועדה מקומית לעת מתן היתר בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	8 (4)	5	(3)	150 (2)	100 (1)	21200	7700	7300	1200	4700	2769	1	תיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)
													300 (6)	2769		מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
(5)	(5)	(5)	(5)				20 (8)	(7)	3500	1000		600	1900	2769	1	מגורים	מלונאות (אכסון מלונאי)
									350		350				2		דרך מאושרת



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות	1	1800
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר		
מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים	1	240
דרך מאושרת		2	

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

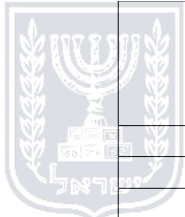
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- ניתן להמיר שטחי מגורים למלונאות.
- תותר בניית חדרי חשמל מתחת לקרקע בתחום הקו הכחול של התכנית מתחת לדרך.
- ניתן יהיה להוסיף בריכת שחייה בגובה מעקה גג בנסיגה.
- כל בניה על הגג הינה סטייה ניכרת למעט בריכת שחייה, חדר מעליות ומדרגות מילוט.
- תותר תכסית בינוי תת קרקעית בשיעור של 100%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר תכסית בינוי תת קרקעית בשיעור של 100%.
- הערך מתייחס ל מינימום, הערה: מסי יחידות מלונאות הינו משוער בלבד וניתן יהיה לשינוי באישור הועדה המקומית בשלב היתר הבניה.
- גובה מפלס הגג בחלק הדרומי של המבנה יקבע ל 795.8 מעל פני הים. גובה הגג בחלק הצפוני של המבנה יקבע ל 799.80 מעל פני הים.
- הנמכת מפלס החצר הפנימית בכ- 4-5 קומות ביחס למפלס הקרקע.
- כמסומן בתשריט.
- 300 מ"ר יהיו עבור חזית מסחרית, יותרו שימושים כגון מסעדה, בר, בית קפה, חנויות וכדומה, גם הם הינם חלק משימוש מותר לחזית מסחרית..
- תכסית הבינוי העילי בהתאם לקווי הבנין בתשריט.
- המגורים ימוקמו בקומות העליונות בחלק הצפון מזרחי ככל שהדבר מתאפשר, ולא במפלסי הקרקע ומתחת לקרקע..



6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>1. תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1.2 מ' מעבר לקו מגרש בהתאם לחוק התכנון והבנייה "בנייה במרווחים ומעבר לקו רחוב" תיקון מס' 2 סעיף 4.03.</p> <p>2. תותר בניית מרפסות הבולטות עד ב 1.5 מ' מעבר לקו הבניין הפנימי של החצר הפנימית.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>א. חזיתות המבנה ייבנו בקו אחיד לכל הגובה ובמפגש ישיר עם מדרכה רציפה בכל היקף המבנה, ללא נסיגות/ בליטות/ בניה זיזית/ ארקדות למעט מרפסות.</p> <p>ב. יש לשמור על רוחב מדרכה מינימלי ראוי בכל היקף המבנה בהתחשב ברחוב יפו הנתון ובאילוצי מנהרת צה"ל הקיימת.</p> <p>ג. ניתן להרחיב הבינוי עד גבולות המגרש בכפוף לשמירה על רוחב מדרכה מינימלי ראוי.</p> <p>ד. פיתוח המדרכה יימשך באותו האופן לתוך שטח "המרפסת" הצופה אל החצר הפנימית, ובקצה ייבנה מעקה למניעת נפילות.</p> <p>ה. המערכות הראשיות של המבנה (פתחי איוורור, פינוי עשן, מיזוג אויר, ברזי מים/ כיבוי אש ראשיים, ארונות חשמל/תקשורת, חדרי אשפה וכו'), ימוקמו בחזית האחורית לרחוב כורש וישולבו בעיצוב ובפיתוח החזית. כל המערכות הפנימיות יהיו בתוך מעטפת המבנה ולא גלויות. כמו כן יש לתאם מול חברת חשמל נושא תשתיות במידה וידרש.</p> <p>ו. מיקום הכניסה למגורים בפנינת רחוב כורש ושלמה המלך הינו מחייב.</p>	
6.3	עתיקות
<p>א. השטח המסומן (בתשריט) או שפרטיו מפורטים להלן 2822/0 "ירושלים, ימק"א--רחוב קרן היסוד" י"פ : 1091 עמ" 1462 מיום : 18/05/1964 ; 2877/0 "ירושלים, איזור החומה השלישית" י"פ : 1091 עמ" 1462 מיום : 18/05/1964 ; 2820/0 "ירושלים, ממילא" י"פ : 4318 עמ" 4030 מיום : 13/07/1995 ; 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ : 1390 עמ" 2159 מיום : 31/08/1967 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ג. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ו/או לדרוש הגשת תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.4	חניה
<p>א. החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה של תכנית זו.</p> <p>ב. שטחי המסחר בתחום התכנית אינם נדרשים למקומות חניה.</p> <p>ג. הכניסה הקיימת לחניון התת קרקעי תבוטל, הכניסה לחניון תבוצע באמצעות מעלית רכב מרחוב כורש.</p>	

<p>6.5 איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<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. במבנה יוטמעו עקרונות של בניה ירוקה. ה. לא תותר הקמת שנאי במבנה נפרד, אלא כמבנה טמון בקרקע או כחלק של הבנין, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ו. תוצג פרשה טכנית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, עבור שימושי ההסעדה, ומסקנותיה יוטמעו בתכניות העסק. ז. יש לתאם מיקום והשתלבות המערכות מול המח' לאיכות הסביבה ואדריכל העיר כתנאי להיתר בניה. ח. תנאי להיתר בניין יהא תיאום עם מח' לאיכות הסביבה לעניין פתרונות ניקוז מי נגר של החצר הפנימית.</p>	
<p>6.6 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>רישום הזכויות בשטחים מתחת למפלס רחוב כורש (אזור הנחיות מיוחדות בתשריט) בתחום התכנית יוחכרו ללא תמורה מעיריית ירושלים או לחלופין תרשם הערת אזהרה לטובת המלון והמנזר או חברת חשמל לפי העניין.</p>	
<p>6.7 סטייה ניכרת</p>	<p>6.7</p>
<p>א. עיצוב החזיתות לרבות מיקום ועומק המרפסות ותכנית פיתוח השטח לרבות רחוב כורש והמתקנים ההנדסיים ייקבעו כתנאי לדיון בהיתר בניה בתיאום אדריכל העיר. הוראה זו תהיה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת. ב. לא תותר הקמת פרגולות על גג הבניין הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. ג. לא יותר ניווד שטחים ממלונאות למגורים או ממסחר למגורים. שטח המסחר לא יקטן מהמפורט בטבלה 5 הוראה זו היא מחייבת וסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת. ד. גובה המבנים המצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הוא מחייב, סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת למעט מבנה מעליות. ה. קווי הבניין המצוינים בתשריט מחייבים. ו. הגדלת מספר יח"ד מגורים הינו בגדר סטייה ניכרת. ז. שלביות הביצוע הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת. ח. המסחר ימוקם בקומת הקרקע של המבנה בהתאם לסימון הסכמטי בנספח הבינוי, שטחי המסחר לא יופחתו מהמפורט בטבלה 5 בסעיף 5 הגישה אל המסחר תהיה ישירות מן הרחוב הכניסות למסחר ימוקמו במפלס המדרכה הסמוכה הוראה זו היא מחייבת וסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת. ט. הכניסה הקיימת לחניון התת קרקעי תבוטל, הכניסה לחניון תבוצע באמצעות מעלית רכב מרחוב כורש בהתאם לנספח התנועה.</p>	
<p>6.8 פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>פסולת בניה תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי לאכלוס יהא פיתוח השטחים הציבוריים הנושקים לפרויקט בפועל על פי העקרונות</p>	



6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס
שבנספח הבינוי.

6.10 תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. תנאי למתן היתר בניה למלון יהא אישור משרד התיירות בדבר התאמת התכנון של המבנה המלונאי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת.</p> <p>ב. עיצוב החזיתות לרבות מיקום ועומק המרפסות ותוכנית פיתוח השטח ייקבעו כתנאי לדיון במתן היתר בניה בתיאום אדריכל העיר. הוראה זו תהיה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>לא ימוקמו חלונות מרחבים מוגנים בחזיתות ההיקפיות של המבנה הפונות לחוץ, אלא רק לתוך החצר ו/או לתוך המבנה עצמו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר יהא תיאום מול המח' לאיכות הסביבה לעניין פתרונות ניקוז מי נגר של החצר הפנימית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הנושקים לפרויקט על פי העקרונות שבנספח הבינוי.</p>

6.11 זיקת הנאה
המגרעת בחזית המבנה לטובת פתיחת החצר הפנימית תפותח כחלק ממדרכה של רחוב יפו.

6.12 היטל השבחה
<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. מגישי התכנית יחתמו על כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.</p>

6.13 מסחר
המסחר ימוקם בקומת הקרקע של המבנה בהתאם לסימון הסכמטי בנספח הבינוי, שטחי המסחר לא יפוחתו מהמפורט בטבלה בסעיף 5 הגישה אל המסחר תהיה ישירות מן הרחוב, הכניסות למסחר ימוקמו במפלס המדרכה הסמוכה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בהינף אחד	פיתוח השטחים הציבוריים הנושקים לפרויקט
2	היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הנושקים לפרויקט על פי העקרונות שבנספח הבינוי.
3	אכלוס	פיתוח השטחים הציבוריים הנושקים לפרויקט בפועל על פי העקרונות שבנספח הבינוי.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51