

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0743864

בניית אגף חדש למלון במרכז נוטר-דם 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

התכנית ממוקמת במתחם נוטרדם אשר מצפון לשער החדש בחומת העיר העתיקה בירושלים. התכנית מציעה בניית מבנה חדש למלונאות בכדי לענות על צרכי התיירות לאוכלוסיית המבקרים בירושלים. בניית המבנה החדש המוצע בתכנית זו תהיה בדופן הצפונית ובדופן המערבית של המתחם. בדופן המערבית, לצד רחוב שבטי ישראל, יבנה האגף החדש על גבי בניין קיים המיועד לשימור ("מבנה החנויות"). בדופן הצפונית ייבנה המבנה החדש במקומו של מבנה המיועד לשימור ("מבנה הנזירים") המיועד להריסה בתכנית זו. המבנה המתוכנן יכלול, בין היתר, 140 יחידות אירוח, מטבח, שטחי מסחר בחזית רחוב שבטי ישראל, חניון תת-קרקעי וחדרים טכניים. כל שטח התכנית נמצא בבעלות מגיש הבקשה. התכנית מציעה הריסה של תוספות בניה מאוחרות הצמודות לבניין ההיסטורי המרכזי.



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

| | | |
|--|---|---|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | בניית אגף חדש למלון במרכז נוטר-דם ירושלים |
| 1.1 | 101-0743864 | |
| שטח התכנית | 13.929 דונם | |
| 1.2 | | |
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| 1.4 | | |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן | |
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית | |
| לפי סעיף בחוק | ל"ר | |
| היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית | |
| 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 | 221500 |
| קואורדינאטה Y | 631925 |

1.5.2 תיאור מקום

מתחם נוטרדם מצפון לשער החדש בחומת העיר העתיקה בירושלים

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 | הצנחנים | 3 | |

שכונה מורשה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30053 | לא מוסדר | חלק | 3-8, 21-23 | |

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



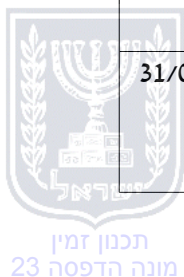
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 16/09/1976 | 11 | 2255 | תכנית זו משנה את תכנית 1971 בנושאים המפורטים בתוכנית זו בלבד. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 1971 ממשיכות לחול. | שינוי | 1971 |
| 11/06/1990 | 3063 | 3773 | תכנית זו משנה את תכנית 1971/א בנושאים המפורטים בתוכנית זו בלבד. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 1971/א ממשיכות לחול. | שינוי | 1971 / א |
| 16/01/1989 | 1202 | 3613 | תכנית זו משנה את תכנית 2097 בנושאים המפורטים בתוכנית זו בלבד. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 2097 ממשיכות לחול. | שינוי | 2097 |
| 13/12/1990 | 794 | 3824 | תכנית זו משנה את תכנית 2097/א בנושאים המפורטים בתוכנית זו בלבד. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 2097/א ממשיכות לחול. | שינוי | 2097 / א |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 / ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה תכנית 62. | החלפה | 62 |
| 31/03/1977 | 1100 | 2308 | תכנית זו מחליפה את תכנית עמ/9 בתחום הקו הכחול | 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 | | | נחום מלצר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | נחום מלצר | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 13: 06 12/05/2019 | יוסף קראוס | 05/05/2019 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח תנועה מנחה | 16: 22 16/06/2021 | אייל קראוס | 15/06/2021 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח יחס לתכנית ע.מ 9, גבהי קומה וחתכים | 13: 28 18/07/2021 | נחום מלצר | 15/06/2021 | 1 | 1: 250 | רקע | אדריכלות |
| לא | נספח בינוי - מחייב לעניין שימור, קווי בניין, גובה מירבי, מספר קומות מירבי, מפלסי פיתוח והריסה | 13: 07 17/06/2021 | נחום מלצר | 15/06/2021 | 1 | 1: 200 | מחייב חלקית | אדריכלות |
| לא | נספח פרטי בניין | 09: 54 25/12/2019 | נחום מלצר | 25/12/2019 | 7 | 1: 25 | מחייב | אדריכלות |

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 |
|--|------|----------------------|---------------|----------|---------|-----------------|-----|------------|------------|----------------------------------|
| הכס הקדוש ע"י הנציגות האפוסטולי ת בירושלים, | פרטי | האב ג'ון מריה סולאנה | | ל"ר | ירושלים | הצנחנים) (1 | 3 | 02-6279111 | 02-6271995 | info@notre damecenter. org |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: * דרכון דיפלומטי של הותיקן מס' PD0000888.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|---------------------------------------|----------------------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|------------|------------------------------|
| בעלים | הכס הקדוש ע"י הנציגות האפוסטלית | האב ג'ון מריה סולאנה | | ל"ר | ירושלים | הצנחנים | 3 | 02-6279111 | 02-6271995 | info@notredamecen ter.com |

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 | נחום מלצר | 10346 | נ.מלצר י.אפריל אדריכלים | ירושלים | המלך ג'ורג'י | 30 | 02-6509323 | 02-6509321 | office@maars.com |
| מהנדס | יועץ תחבורה | אייל קראוס | 88003 | אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים | ירושלים | הרטום | 14 | 02-5328814 | 02-5400433 | ekroads@kroas-eng.co.il |
| מודד | מודד | יוסף קראוס | 323 | קראוס פוטוקאד בע"מ | ירושלים | הרטום | 14 | 02-5400430 | 02-5400433 | photocad@kroaus-eng.co.il |



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 23



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 23

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

יצירת מסגרת תכנונית מפורטת להריסת מבנים קיימים ולתוספת בניה להקמת אגף חדש למלון נוטר-דם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. יצירת תאי שטח עליהן חלה התכנית.

ב. שינוי יעוד קרקע מ"שטח למוסד" ל"שטח לתיירות ומבנים ומוסדות ציבור"

ג. תוספת שטחי בניה

ד. קביעת שימושים

ה. קביעת הוראות לבניית מבנה חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות ת"ק

ו. קביעת הוראות לבניה ע"ג מבנים לשימור

ז. קביעת הוראות לשימור מבנים ולבנוי ועיצוב אדריכלי

ח. קביעת הוראות להריסת מבנים לשימור

ט. קביעת הוראות לעניין קווי בנין

י. קביעת הוראות לעניין פיתוח השטח

יא. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס

יב. קביעת שלביות ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1A, 1C |
| מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 1B |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק מבנה להריסה | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 1B |
| בלוק מבנה לשימור | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1A |
| בלוק מבנה לשימור | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 1B |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 1B |
| להריסה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1A |
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 1B |
| מבנה להריסה | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 1B |
| מבנה לשימור | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1A, 1C |
| מבנה לשימור | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 1B |
| מגרש המחולק לתאי שטח | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1A, 1C |
| מגרש המחולק לתאי שטח | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 1B |
| קו בנין עילי | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 1B |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1A |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 1B |

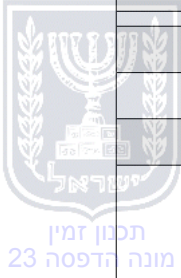
3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|-----------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 343.7 | 2.47 |
| שטח למוסד | 13,585.43 | 97.53 |
| סה"כ | 13,929.13 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 11,300.93 | 81.13 |
| מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 2,628.19 | 18.87 |
| סה"כ | 13,929.13 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | כל השימושים המותרים לפי תכניות מאושרות. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בניוי כל ההוראות לפי תכניות מאושרות אחרות וימשיכו לחול. |
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
| 4.2.1 | שימושים |
| | א. אירוח, מלונאות ושימושים נלווים ב. מסעדה ג. מסחר בחזית רחוב שבטי ישראל ד. מעונות אנשי דת |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט : בלוק מבנה להריסה 1. הבניין/ חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. |
| ב | בנין לשימור סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור הוראות לגבי הבניין ההיסטורי בתא שטח A1, המסומן באות A בתשריט- מבנה A בתא שטח 1A הוא מונומנט לשימור מחמיר וממשיכה לחול עליו תכנית המונומנטים. ההוראות להלן מתייחסות לחלק מהחזית הצפון-מערבית וחלק מהחזית המערבית בלבד של מבנה זה, הגובלים באזור המיועד לפיתוח בתכנית זו. התכנית אינה מתירה שינויים כלשהם במבנה עצמו מלבד טיפול משמר והסדרת תשתיות בחזיתות הללו ופירוק מבני עזר מאוחרים בתא שטח 1 B בלבד ועל פי המסומן להריסה בנספח הבינוי ובהתאם להוראות שלהלן: 1. כל פירוק והריסה של מבנים מאוחרים הצמודים לחזית ההיסטורית של מבנה המונומנט יעשו באישור וליווי רשות העתיקות ובהתאם להנחיותיה. 2. עבודות הפירוק של המבנים המסומנים להריסה, ילוו יל ידי מהנדס שימור בעל ניסיון בשימור, שיגיש תכנית פירוק לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול אמצעים לפירוק זהיר וידני באזור הסמוך למבנה ההיסטורי ואמצעי הגנה ככל הנדרש לתקופת העבודות. לא יעשה שימוש בכלים כבדים או רטט סמוך למבנה ההיסטורי במרחק שיקבע המהנדס. 3. על מבקשי ההיתר חלה החובה לשיקום ושיפוץ החזית המערבית והצפונית של בניין המונומנט המשיקות לתא שטח 1B. השיפוץ יכלול סילוק תשתיות וטיפול שיקומי בחזיתות המונומנט. כל חלקי החזית המקוריים ישומרו. שיקום, שיפוץ וניקוי החזיתות ככל שיידרשו, יבוצעו ע"י משמרים מוסמכים. 4. היתר הבניה והביצוע מכוח תכנית זו ילווה ע"י אדריכל ומהנדס, שניהם בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור. 5. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור ופתרון לתשתיות שיהיה בניתוק מהמבנה ההיסטורי. |



| מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 4.2 |
|---|-----|
| <p>6. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המונומנט ההיסטורי, בסגנונו, באלמנטים המקוריים שבו ובפרטי האבן הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>7. הוראות לעניין פירוק התוספות המאוחרות בחזית המערבית וטיפול ושיפוץ החזית כאמור יוטמעו בהיתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת השימור כתנאי לדיון בהיתר.</p> <p>8. תותר בנייתו של האגף החדש, המסומן באות C, כך שתהיה נושקת לקטע חזית צפון מערבי של בניין המונומנט A בתא שטח 1A בקיר משותף כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>9. תנאי לדיון בהיתר הבניה יהיה תיאום עם מחלקת השימור לגבי אופן חיבור המעבר המקורה אל בניין המונומנט A, שיעשה בניתוק חומרי ממבנה המונומנט.</p> <p>10. חומרי הגמר של המעבר המקורה, המקשר בין בניין A לבניין C, יהיו שקופים עם קירוי מחומר קל ומבלי להישען קונסטרוקטיבית על המבנה ההיסטורי.</p> | |
| <p style="text-align: right;">ג</p> <p style="text-align: center;">בנין לשימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>הוראות לגבי בניין החנויות בחזית רחוב שבטי ישראל המסומן באות B בתשריט- בניין זה המסומן בתשריט כ"מבנה לשימור" הוא בניין המיועד לשימור עם תוספות בניה וחלות עליו ההוראות הבאות :</p> <p>1. האלמנטים המסומנים בוורוד בנספח הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.</p> <p>2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לשימור, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. לא תותר חפירה מתחת לבניין זה.</p> <p>4. אין להרוס קירות נושאים וקמרונות קיימים אולם תותר הריסת קירות פנימיים אחרים.</p> <p>5. בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים תותר פתיחת פתח לדלת או הפיכת חלון לדלת אך אין לפרק קירות חוץ בשלמותם</p> <p>6. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא שיאושר ע"י מח' שימור.</p> <p>7. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור. תכניות השימור יוגשו לאישור מחלקת שימור.</p> <p>8. יותר שילובו של מבנה B במבנה החדש (המסומן כבניין C) וכן תותר תוספת בניה של 3 קומות חדשות מעליו כמפורט בהוראות אלו ובנספח הבינוי שבתכנית זו.</p> <p>9. תוספת הבינוי המוצעת תתוכנן ותבוצע בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ובתיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>10. יש לשמור על מרכיבי ומאפייני המבנה המקורי כגון פתחים, פרטי בניה, מעקות, סורגים, חדר מדרגות מקורי, נגרות, תריסים ופרטי בניה אחרים. עבודות המסגרות החדשות יהיו כדוגמת הקיים.</p> <p>11. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים ויהיה תואם לגמר הקיים.</p> <p>12. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה ובמפלס הרחוב.</p> | |

| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
|-----|---|
| | <p>13. במבנה לשימור ייקבעו ויטרינות לפתחים תוך שילוב האלמנטים המסורתיים הקיימים במבנה ובתאום עם מחלקת השימור.</p> <p>14. היתר הבניה לתוספת הבינוי יכלול את ניקוי חזיתות הבניין לשימור, הסרת תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית יתוכננו כך שיהיו בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>15. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לשימור המבנה ולחבטות ביצוע עבודות השימור כחלק מהבניה.</p> <p>16. תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים</p> <p>17. בדיקת חיזוק המבנה לפי תקן חיזוק מבנים: הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</p> <p>18. תותר בניית המבנה החדש (כמסומן כבניין C בתשריט) בצמוד לחזיתו האחורית של המבנה לשימור כמפורט בנספח הבינוי ולפי ההוראות הבינוי שלהלן.</p> |
| ד | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. בניין אגף המלון החדש, מסומן באות C בתשריט- במקומו של מבנה המיועד לשימור ("מבנה הנזירים") המיועד להריסה בתכנית זו תותר בנייה חדשה בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם להוראות הבאות:</p> <p>1. עיצוב האגף החדש המוצע, המסומן כ"בניין C" בתשריט, יהיה ברוח עיצוב הבניין אשר היה קיים במקום ואשר מוצע להריסה בתכנית זו. בכלל זה, עיצוב הפתחים כמופיע בנספח הבינוי, שימוש בתאורה טבעית בחללים הציבוריים וכן חלל מדרגות פתוח המייצר חלל מרכזי משמעותי במבנה, וזאת בכפוף לאישור כבאות.</p> <p>2. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת תוך שמירה על העקרונות הקלסיים של בניה באבן.</p> <p>3. גובהו המרבי של האגף החדש, בניין C, יהיה 6 קומות מעל למפלס החצר הפנימית וכמופיע בנספחי הבינוי.</p> <p>4. תותר בנייתו של המבנה החדש על ובצמוד לחזיתו האחורית של הבניין לשימור "בניין B" כמפורט בנספח הבינוי</p> <p>5. תותר בנייתו של המבנה החדש כך שתהיה נושקת לקטע חזית צפון מערבי של בניין A בחלקה (בקיר משותף) כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>6. פרטי הבניין יהיו על פי אלו המופיעים בנספח פרטי הבניין.</p> <p>7. לא יותר ניווד של הזכויות שנקבעו בטבלה 5 עבור השימוש למגורי נזירים לשימושים אחרים, לרבות לשימוש למלונאות</p> <p>ב. מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות יהיו בהתאם לעמודות שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יהיו במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>3. תיאסר המרת או ניווד השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין.</p> <p>4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</p> <p>5. לא יותרו מרפסות בחזית הצפונית של בניין C</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
|-----|---|
| ה | <p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין נספח התנועה. 2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 3. הגישה לחנייה תהיה באמצעות הדרך הקיימת העוברת בתא שטח A1 סמוך למבנה המרכזי של המנזר. מיקום הכניסה והיציאה לחניון המצוינים בנספח התנועה ייקבעו סופית לעת מתן היתר בניה ובתאום מחלקת תושבי"ה.</p> |
| ו | <p>גגות</p> <p>תיאסר בניית חדרי יציאה וחדרי מכוונות על הגג העליון (מעל הקומה השישית) של הבניין ולא יותר בו שימוש ובכלל זה לאורחי המלון. זאת, למעט הבלטת פירי מעליות ו/או פירי אוורור לפי תקנים או דרישות רשות מוסמכת וכן התקנת מעקה בטיחות מחומר קל ובגובה תקני.</p> |
| ז | <p>שילוט וסימון</p> <p>1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> |
| ח | <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי לכל קומה וקומה. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת למפלס הקרקע הסופי. 3. קו הבניין העל קרקעי הצפוני לתוספת האגף החדש (בניין C) יהיה 4 מ'. קו הבניין העל קרקעי הצפוני למבנה לשימור B יהיה קו בניין אפס. הכל כפי שמסומן בנספח הבינוי.</p> |
| ט | <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. המפלס התחום במלבן, המצוין בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים", הנו מחייב. תותר סטייה של עד 0.5 מ' מגובה זה. 2. פיתוח החצר הפנימית יהיה על פי קווים מנחים של נספח הבינוי. 3. לפחות 20% משטח הקרקע בתחום התכנית יהיה חדיר למי נגר. 4. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח מפורטת אשר תכלול את העצים המיועדים להעתקה, ריצוף, גינון, ריהוט חוץ, באישור אגף שפי"ע.</p> |
| י | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין הנם כמפורט בסעיף 4.2.2 סעיף קטן ח' (קווי בניין), כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת. 2. גובה הבינוי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת. 3. מספר הקומות המרבי כפי שמופיע בטבלה 5 הינו מחייב. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת. 4. מפלסי הפיתוח כפי שמסומנים בנספח הבינוי בתור "מפלס מחייב" הינם מחייבים. תותר סטייה של 50 ס"מ מהם בלבד. וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. 5. הוראות סעיף 4.2.2 סעיף קטן ד' (ב) (מרפסות) מחייבות. כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p> |



| מבנים ומוסדות ציבור ותיירות | 4.2 |
|--|-----|
| <p>6. הוראות השימור בסעיפים 4.2.2 סעיף קטן ב' ו-4.2.2. סעיף קטן ג' מחייבות וכל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>7. הוראות ההריסה בסעיף 4.2.2 סעיף קטן א' הינן מחייבות וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>8. סעיף 7.1 - שלביות ביצוע - הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>9. אסורה בנית מרפסות בחזית הצפונית של בניין C. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>10. חל איסור על ניווד שטחי המרפסות המפורטים בטבלה 5 לשימושים אחרים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>11. שטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 5 הינם מחייבים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>12. מיקומו של חדר שנאים (במידה ויידרש) בתת הקרקע הינו מחייב. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> | |
| <p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים להעתקה</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט כ"עצים להעתקה" הינם עצים בוגרים המיועדים להעתקה.</p> <p>2. בשלב מתן היתר בנייה יש להגיש סקר עצים לאישור מחלקת הגנות.</p> <p>3. העצים ישולבו בפיתוח השטח בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים</p> <p>4. תכנית הפיתוח למגרש זה תכלול את סימון העצים להעתקה, את המיקום המיועד להעתקות העצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p> <p>5. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת שפ"ע.</p> <p>6. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ להעתקה, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינזק.</p> <p>7. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>8. נציג מחלקת גנות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>9. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> | יא |
| <p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תאום התכנון לקבלת המלצה של מחלקת השימור, כולל הגשת תיק תיעוד.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>4. 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 ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויין 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> | יב |





| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
|-----|--|
| | <p>5. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד המלא ע"י מחלקת שימור.</p> <p>7. תנאי לדיון בהיתר יהיה תאום עם מחלקת השימור ובהתאם לסעיפים 4.2.2 סעיף קטן ב' וסעיף 4.2.2 סעיף קטן ג' שלעיל (בניין לשימור).</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר ומחלקת השימור לעניין בינוי האגף החדש (בניין C) בהתאם לסעיף 4.2.2 ד' - הוראות בינוי.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נושא התנועה והחניה עם אגף תושבי"ה. תכנית הפיתוח תכלול, בין השאר, הצגת כל הסדרי התנועה הנדרשים כחלק מהשינויים המוצעים בנספח התנועה של התכנית.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נושא השילוט בבניין עם אדריכל העיר.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חומרי הגמר של המעבר המקורה המקשר בין בניין A לבניין C - בהתאם לסעיף 4.2.2 ב' - שימור</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל</p> <p>14. תיאום עם חברת החשמל מחוז י-ם</p> <p>15. הגשת סקר עצים לאישור מחלקת גננות</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מתקני האשפה, מיקומם וגודלם עם מח' תברואה בעירייה.</p> <p>17. תנאי מקדמי לדיון בהיתר בנייה יהיה קבלת אישור/התייחסות משרד הבריאות לתכנון עקרוני (לא מפורט) של התשתיות התברואתיות של המטבח.</p> |
| יג | <p>חשמל</p> <p>1. לאספקת החשמל לפרויקט יש צורך לשלב מקום (שטח) עבור חדר מיתוג ושנאי אחד.</p> <p>2. מיקומו המדויק וגודלו של חדר המיתוג ושנאי יקבע בשלב הכנת תכניות פורטות שלפני מתן אישור להיתר בניה ויהווה תנאי להיתר הבניה. המיקום יהיה בתת הקרקע בתחום החניון התת-קרקעי. חדר השנאים יבנה בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>3. תשתיות קיימות: בשטח המתחם קיימת תשתית חשמל תת קרקעית ומתקנים של חח"י. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת מתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י מחוז ירושלים.</p> <p>כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי הצורך.</p> |
| יד | <p>שרותי כבאות</p> <p>1. רחבות ההיערכות ודרכי הגישה ימוקמו ע"פ חוק התכנון והבניה</p> <p>2. חדרי המדרגות יעלו לגג המבנה</p> |
| טו | <p>תנאים למתן היתרי אכלוס</p> <p>תנאי למתן היתר אכלוס יהיה שיקום ושימור בפועל של החזית המערבית של בניין A ושימור בניין B לפי תנאי ההיתר ועל בסיס תיק התיעוד.</p> |
| טז | <p>הנחיות מיוחדות</p> |

מבנים ומוסדות ציבור ותיירות

4.2

1. המתקן לאכסון מלונאי ייבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג והקמת מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות.
2. לא יתאפשר ניווד זכויות ממלונאות לשימושים אחרים.
3. משרד התיירות מבהיר כי על היזם להפעיל מלון הפתוח לכלל הציבור, יחידים או קבוצות ולשם כך יופעל מערך הזמנות פתוח לציבור.



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) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|--|------------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|---|-----------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|-----------------|---------|-------|------------------------------|--------------------------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| 145 (4) | (3) | (3) | (3) | (3) | 3 | 6 (2) | 21.4 (1) | 9250 | 3200 | 410 | 850 | 4790 | 2628 | B,C | 1B | מלונאות (אכסון מלונאי) | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
| | | | | | | | | 223 | | | | 223 | | B | 1B | מסחר | מבנים ומוסדות ציבור ותיירות |
| | | | | | | | | 220 | | | | (5) 220 | | C | 1B | דיוור מיוחד ותיירות | מבנים ומוסדות ציבור 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה לתא שטח 1B המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $808.00 = 21.40$ מעל גובה זה תותר הבלטות פירי מעליות ו/או פירי אוורור לפי תקנים או דרישות רשות מוסמכת וכן התקנת מעקה מחומר קל ובגובה תקני.

(2) שש קומות ממפלס החצר לאגף החדש (בניין C). ארבע קומות לבניין החנויות (בניין B) ממפלס רחוב שבטי ישראל.

(3) לפי סעיף 4.2.2 ח' קווי בניין.

(4) תיאסר המרת או ניווד שטחי המרפסות לשימושים אחרים.

(5) דיוור מיוחד = מגורי נזירים. לא יותר ניווד של הזכויות שנקבעו עבור השימוש למגורי נזירים לשימושים אחרים, לרבות לשימוש למלונאות.

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------------------|
| 6.1 | חיזוק מבנים, תמ"א / 38 |
| <p>היתר לתוספות בניה לבניין החניות כלפי רחוב שבטי ישראל (B) אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ג. בדיקת חיזוק המבנה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</p> | |
| 6.2 | פסולת בניין |
| <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1790</p> | |
| 6.3 | היטל השבחה |
| <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לשילום בהתאם להוראות החוק.</p> | |
| 6.4 | עתיקות |
| <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2822/0 "ירושלים, ימק"א- רחוב קרן היסוד" י"פ: 1091 עמ" 1462 מיום: 18/05/1964 ; 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ 1390 עמ" 2159 מיום 31/08/1967 ; 2877/0 " ירושלים, איזור החומה השלישית" י"פ 1091 עמ" 1462 מיום: 18/05/1964 הינם אתרי עתיקות מוכרזים כדין ויחולו 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 בדין 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 חשבוננו 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> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------------------|--|
| 1 | תנאי לדיון בהיתר הבניה | אישור מחלקת השימור לתיק התיעוד ולהטמעת ההוראות לעניין פירוק התוספות המאוחרות וניקוי החזית המערבית של המבנה בהיתר הבנייה |
| 2 | תנאי למתן היתר הבניה | שילובן של הוראות השימור המבנים ולהבטחת ביצוע עבודות השימור בהיתר הבנייה |
| 3 | תנאי לאכלוס המבנה | שימור בפועל של מבנה B ושיפוץ החזית המערבית של מבנה A, בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר וכן השלמת ביצוע הסדרי התנועה כפי שיאושרו בתכנית הפיתוח |

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

