

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0753616

מלון חבצלת

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית מבקשת להוסיף 2 קומות נוספות למלון המתוכנן ברחוב יפו פינת רחוב חבצלת, המאושר בהיתר בניה מספר 114159 מתוקף תכנית מאושרת מספר 101-0234237, לצורך תוספת חדרי מלון. כל זאת בהתאם למדיניות החדשה של הועדה המחוזית לענין עיבוי הבניה בצמוד לצידי הרכבת הקלה ומדיניות משרד התיירות ועיריית ירושלים לעידוד תוספת חדרי מלון לעיר ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | מלון חבצלת |
| 1.2 | שטח התכנית | מספר התכנית | 101-0753616 |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| | | לפי סעיף בחוק | לייר |
| | | 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

220960 קואורדינאטה X

632150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם בניינים הגובל ברחובות יפו, החבצלת ואלישר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30052 | לא מוסדר | חלק | 5, 112 | 6, 109, 111, 113 |

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 28/10/2015 | 763 | 7135 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0234237 ממשיכות לחול. | שינוי | 101-0234237 |
| 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 | | החלפה | 62 |



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 | | 10: 46 17/09/2020 | יהודה פייגין | 17/09/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | | 12: 50 01/07/2019 | יהודה פייגין | 01/07/2019 | 1 | 1: 250 | מנחה | 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



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 | | | פאי סיאם בע"מ | ירושלים | בית"ר | 2 | 02-5654000 | | dsima@phouse.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|---------------|---------|-------|-----|------------|-----|--------------------|
| פרטי | | | פאי סיאם בע"מ | ירושלים | בית"ר | 2 | 02-5654000 | | dsima@phouse.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|----|---------------|---------------|---------|-------|-----|------------|-----|--------------------|
| חוכר | | | | פאי סיאם בע"מ | ירושלים | בית"ר | 2 | 02-5654000 | | dsima@phouse.co.il |

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 | יורם אלישיב | 196 | אלישיב מדידות והנדסה בע"מ | ירושלים | הרכבים | 9 | 02-6793012 | 02-6797852 | m_ely@beze qint.net |



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

הוספת 2 קומות לבית המלון המאושר בתכנית המאושרת ברחוב חבצלת 2 וחבצלת 4, למלון התקבל היתר בניה מספרה 114159 התואמת לתכנית מספר 101-0234237.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 2 קומות למלון, המאושר על פי היתר בניה מספר 114159 התואם לתכנית מספר 101-0234237
 2. הוספת שטחים עיקרים ושטחי שירות בהתאם לתוספת החדרים המוצעת.
 3. מתן אפשרות להעברת הקומה הציבורית והגשר המקשר בין שני הביניינים לקומה העליונה של המבנה. אפשרות לשינוי מיקום הגשר למרכז שני המבנים.
 4. בגג המבנה יותר שימושים לפונקציות מלונאיות כגון: ברכת שחיה, משטחי שיזוף, פינות ישיבה ותצפית. הצללה ומחיצות קלות בין המתקנים הטכניים לשטחים השימושיים.
- יתר הוראות תכנית מס' 101-0234237 ימשיכו לחול במקום בהתאמה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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) | 2, 1 | בלוק מבנה לשימור | מלונאות (אכסון מלונאי) | 2, 1 |
| דרך מאושרת | 15 - 3 | הנחיות מיוחדות | דרך מאושרת | 15 - 3 |
| דרך משולבת | 23 - 16 | הנחיות מיוחדות | דרך משולבת | 23 - 16 |
| | | הנחיות מיוחדות | מלונאות (אכסון מלונאי) | 2, 1 |
| | | חזית מסחרית | דרך מאושרת | 15 - 3 |
| | | חזית מסחרית | דרך משולבת | 23 - 16 |
| | | קו בנין עילי | דרך מאושרת | 3 |
| | | קו בנין עילי | מלונאות (אכסון מלונאי) | 2 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | | |
|------------------------|----------|--------|--|
| יעוד | מ"ר | אחוזים | |
| דרך מאושרת | 281.26 | 16.07 | |
| דרך משולבת | 16.56 | 0.95 | |
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 1,452.63 | 82.99 | |
| סה"כ | 1,750.45 | 100 | |

| מצב מוצע | | | |
|------------------------|-----------|--------------|--|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב | |
| דרך מאושרת | 281.26 | 16.07 | |
| דרך משולבת | 16.56 | 0.95 | |
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 1,452.63 | 82.99 | |
| סה"כ | 1,750.45 | 100 | |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| 4.1.1 | שימושים |
| | בית מלון, מסחר. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בנייה</p> <p>א. יודגש ניתוק המבנה החדש מהמבנה ההיסטורי, יש להתייחס במיוחד לקומה הראשונה מעל המבנה הקיים.</p> <p>ב. מבנה המלון יכלול קיומם של שטחים ציבוריים, כגון אולם הקבלה, חדר האוכל הנלווים לאכסון המלונאי. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת לפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>ג. יותר חיבור הבניינים שבתאי שטח 1-2, על ידי בנייה עילית בתא שטח 3 באזור המסומן בתשריט ועל פי המוצע בנספח בניו.</p> <p>ד. בתאי שטח 1 ו-2 יותר שימוש בגג המבנה לבריכת שחיה ואזור ציבורי לצורכי המלון.</p> <p>ה. 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>יודגש כי לתכנית הקיימת אושר והונפק היתר בניה למבנה כולו שמספרו 114159 התואם לתכנית מספר 101-0234237.</p> |
| ב | <p>שימור</p> <p>סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור.</p> <p>בהתאם לדרישות הנ"ל הוצא היתר הריסה, חפירה ודיפון מספר 112670 והיתר בניה למבנה כולו שמספרו 114159 התואם לתכנית 101-0234237.</p> <p>התוספת המבוקשת הינה מעל הבניה החדשה, כך שאין שינוי בסעיפי השימור אשר בוצעו ואושרו בהיתר הבניה, מספר 114159.</p> <p>א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור.</p> <p>ב. לא תותר כל פגיעה באופיו וסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.</p> <p>ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוגיהאבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ד. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בתנאי שתעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבנייה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>ו. יש לפרק את תוספות הבניה המאוחרות שנבנו בהיתר או שלא בהיתר כולל מרפסות שנגרו, סככות הצללה וכדו'.</p> <p>ז. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור, ולהבטיח שלא יפגע לכל אורך זמן העבודות באתר. היה וייפגע/ייהרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות יוחזרו זכויות הבנייה להיות כפי שהיו טרום הגשת תוכנית זו.</p> <p>ח. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת מבלי לפגוע בערכי</p> |

4.1

מלונאות (אכסון מלונאי)

השימור, ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובריאותית ובכל מקרה לא בחזיתות.
 ט. יבוצע תיאום מקדמי עם ממונה השימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית, להבטחת עיצוב נאות.
 י. לבקשה להיתר בנייה יצורף נספח עיצוב המפרט בתרשימים ובמלל את עקרונות התכנון של הבנייה החדשה ויבהיר את יחסה אל הבנייה הקודמת.
 יא. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק התייעוד המלא המאושר ע"י מהנדס העיר.
 יב. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור. במסגרת עבודות השימור ישוחזרו פרטים מקוריים.
 יג. שיקום סדקים, אבנים, חומרי בנייה, אלמנטים קונסטרוקטיביים ופרטי גמר במבנה לשימור יעשה עפ"י ממצאי תיק התייעוד ובהנחיית אדריכל ומהנדס מומחים בשימור שילוו את שלב הבנייה.
 יד. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות או מרפסות.
 טו. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה לשימור והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות. יש להציג הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור לפני תחילת העבודות באתר.
 טז. לא יותר פירוק ו/או פירוק ובנייה מחדש של המבנה לשימור.
 יז. החצרות הפנימיים וגרמי המדרגות הקיימים ישמרו על פי המופיע בנספח היבנוי ובתיאום המחלקה לשימור ולשביעות רצונה, למעט התאמת המעקות הקיימים לתקן הבטיחות.



תכנון זמין
 הדפסה 17



תכנון זמין
 מונה הדפסה 17



תכנון זמין
 מונה הדפסה 17

סטיה ניכרת

ג

א. גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
 ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002, למעט מיקום הגשר כמצוין בסעיף 2.2.4.
 ג. החזית המסחרית כלפי רחוב אלישר כפי שמסומנת בנספח ובתשריט תשמש לפחות ב-70% כחזית מסחרית. חזית זו תכלול שימושי מסחר שהכניסה אליהם תהיה מרחוב אלישר. כל סטייה מכך תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002
 ד. לא ניתן להרוס את חזיתות המבנה ההיסטורי. כל חריגה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
 ה. ביצוע המבנה יהיה בהינף אחד. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
 ו. הוראות שימור כפי שנקבעו בסעיף 4.1.2. ב' מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
 ז. לא יותר ניווד שטחים מתחת ל-0.00 אל מעל ה-0.00 (+792.13). הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
 ח. חומרי הגמר של הגשר יהיו קלים ושקופים ככל הניתן, ויבוצעו בכפוף לאישור מהנדס העיר. כל סטייה מכך תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

4.1

מלונאות (אכסון מלונאי)

ט. לא תותר המרת שטחים ממלונאות לשימושים אחרים. כל סטייה מכך תהא סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

י. חדרי התברואה והאשפה ימוקמו במרווח שבין חלקה 6 וחלקה 7. כל סטייה מכך תהא סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

יא. עקרונות העיצוב האדריכלי של תוספת הבניה כמפורט בסעיף 4.1.1 ד יקבעו כמחייבים כל סטייה מכך תהא סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.



ד

עיצוב אדריכלי

א. לא ימוקמו מתקנים טכניים על חזיתות המבנה וכל המערכות הטכניות ימוקמו מאחורי קיר אקוסטי.

ב. תוספת הקומות מעל המבנה ההיסטורי לא תיעשה בבנייה באבן כדוגמת הקיים. עקרונות העיצוב שבנספח הבינוי יהיו מחייבים לעניין זה

ג. על גבי גג קומת הגשר המחבר בן הבניינים, יותר להתקין מעקות, פרגולות וכדו'

ה

קווי בנין

סימון בתשריט: קו בנין עילי

קו בניין עילי המסומן בתשריט, יהיה על פי המפורט בנספח הבינוי.



ו

קולטי שמש על הגג

פטור מקולטי שמש על גג המבנה.

ז

תנאים למתן היתרי בניה

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

ב. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקניימ 100: 1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. בהתאם לדרישה הנ"ל הוצא היתר הריסה, חפירה ודיפון מספר 112670 והיתר בניה למבנה כולו שמספרו 114159 התואם לתכנית 101-0234237.

ג. תיאום 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהניינה תת קרקעיות. בעל היתר בנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והברזים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע עיני הרשות. בהתאם לדרישות הנ"ל הוצא היתר הריסה, חפירה ודיפון מספר 112670 והיתר בניה למבנה כולו שמספרו 114159 התואם לתכנית 101-0234237.

ד. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה תיאום מול משרד התיירות לעניין תמייא 12.

ה. תנאי לקבלת היתר בנייה היה אישור תיק תיעוד מלא על ידי מהנדס העיר, בהתאם לדרישות הנ"ל הוצא היתר הריסה, חפירה ודיפון מספר 112670 והיתר בניה למבנה כולו שמספרו 114159 התואם לתכנית 101-0234237.

ו. תנאי למתן היתר בנייה שהתקבל היה הכנת תכנית שימור מפורטת בתיאום עם מחלקת



| 4.1 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
|-------|--|
| | <p>השימור של עיריית ירושלים. בהתאם לדרישות הנ"ל הוצא היתר הריסה, חפירה ודיפון מספר 112670 והיתר בניה למבנה כולו שמספרו 114159 התואם לתכנית 101-0234237.</p> <p>ז. מתן היתר בנייה שהתקבל מותנה בשימור של חזיתות המבנה כולל פרטים מקוריים. תכנון שימור המבנה יעשה על ידי אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תוכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. בהתאם לדרישות הנ"ל הוצא היתר הריסה, חפירה ודיפון מספר 112670 והיתר בניה למבנה כולו שמספרו 114159 התואם לתכנית 101-0234237.</p> <p>ח. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תעשה על ידי 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. בהתאם לדרישות הנ"ל הוצא היתר הריסה, חפירה ודיפון מספר 112670 והיתר בניה למבנה כולו שמספרו 114159 התואם לתכנית 101-0234237.</p> <p>ט. בחינת ההרחבה המוצעת על ידי אדריכל שימור, וקבלת אישור מחלקת שימור בערייה. בהתאם לדרישות הנ"ל הוצא היתר הריסה, חפירה ודיפון מספר 112670 והיתר בניה למבנה כולו שמספרו 114159 התואם לתכנית 101-0234237.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה בדיקת אפשרות צמצום שטח הלוואי או הזזה שלו לשם קבלת שטח מסחר נוסף על רחוב חבצלת. זאת בהתאמה לדרישות תקן המלונאות על פי משרד התיירות ו/או החברה המלונאית המפעילה. בהתאם לדרישות הנ"ל הוצא היתר הריסה, חפירה ודיפון מספר 112670 והיתר בניה למבנה כולו שמספרו 114159 התואם לתכנית 101-0234237.</p> |
| ח | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי למתן טופס 4 יהא אישור מחלקת השימור כי העבודות בוצעו לשיעור רצונה המלאה.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהא הסדרת מפרץ להורדה ואיסוף של נוסעים, בתחום הדרך הציבורית שלא יאפשר חניה לרכב פרטי ולא על חשבון חניית אוטובוס קיימת.</p> |
| ט | <p>מסחר</p> <p>סימון בתשריט : חזית מסחרית</p> <p>לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט התש"מ-1980.</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>דרך מאושרת ומבנה גשר (עילי) המחבר בין המבנים בגוש 30052 בחלקות 5 ו 6 בשימוש מלונאות.</p> |
| 4.2.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>קווי בנין</p> <p>א. יותר חיבור הבניינים בתאי שטח 1-2, על ידי בניה עילית באזור המסומן בתשריט ועל פי המוצע בנספח הבינוי. תותר סטייה לכל כיוון בהתאם לאילוצים תכנוניים המתחייבים לצורך גישור בין הקומות.</p> <p>ב. גג הגשר יהיה גג ירוק ותתאפשר גישה ושימוש בו.</p> <p>ג. תינתן אפשרות למעבר בתת הקרקע בין תאי השטח 1-2 בתיאום ואישור הגורמים הרלוונטיים בעיירה.</p> |

| | |
|-------|------------------|
| 4.3 | דרך משולבת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | דרך, פיתוח נופי. |
| 4.3.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| 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 | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש כללי | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | עיקרי |
| (3) | (3) | (3) | (3) | (2) 10 | (1) | | | | 613 | 5525 | 694.68 | 1 | מלונאות (אכסון מלונאי) | מלונאות (אכסון מלונאי) | | | |
| | | | | | | | | | | (4) 570 | 694.68 | 1 | מסחר | מלונאות (אכסון מלונאי) | | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | (2) 10 | (1) | | | 264 | 1054 | 706 | 6186 | 757.95 | 2 | מלונאות (אכסון מלונאי) | מלונאות (אכסון מלונאי) | | |
| | | | | | | | | | | | (4) 166 | 757.95 | 2 | מסחר | מלונאות (אכסון מלונאי) | | |
| (7) | (7) | (7) | (7) | | | | | (6) 40 | | (5) 130 | 259.71 | 3 | מלונאות (אכסון מלונאי) | דרך מאושרת | | | |

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 להוסיף בריכת שחיה בגובה מעקה גג.
- ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1.2 מ' מעבר לקו בנין ומגרש בהתאם לחוק התכנון והבנייה "בנייה במרווחים ומעבר לקו רחוב" תיקון מס' 2 סעיף 4.03.
- ניתן להעביר שטחי בניה מעל מפלס הכניסה בין תאי השטח השונים.
- לעת מתן היתר הבניה תותר תוספת של 100 מ"ר שטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הגבהים יהיו כמפורט בנספח הבינוי.
- בנוסף תותר קומה טכנית חלקית לצורך חדרי מדרגות, חדרי מעליות והציאה מהם, ח. מכונות, פנטרי, שירותי בריכה וחדר מציל בשטח מצומצם, כמסומן בנספח הבינוי המנחה.

- (3) קו בניין 0 הכולל מרפסות זיז לשימור מעל הרחוב.
- (4) בקומת הקרקע בלבד.
- (5) לצורכי הסעדה, מעבר, שירות ומלונאות.
- (6) לצורך מעבר בתת הקרקע בין תאי השטח 1-2.
- (7) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב וניקוז

1. סילוק השפכים ייעשה באמצעות מערכת ההולכה של ירושלים בהתאם להוראות חברת הגיחון

2. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הניקוז וחברת הגיחון, ובמימון היזם.

3. אופן החיבור למערכת העירונית, מיקום החיבור, מיקום מדי המים יתואם עם חברת הגיחון.

4. ניקוז מי נגר:

- בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או השצ"פים, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.
- פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.

בהתאם לדרישות הנ"ל הוצא היתר הריסה, חפירה ודיפון מספר 112670 והיתר בניה למבנה כולו שמספרו 114159 התואם לתכנית 101-0234237.

6.2

חיזוק מבנים, תמא / 38

חיזוק מבנים עפ"י תקן 413- היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

בהתאם לדרישות הנ"ל הוצא היתר הריסה, חפירה ודיפון מספר 112670 והיתר בניה למבנה כולו שמספרו 114159 התואם לתכנית 101-0234237.

6.3

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------|--------|
| 1 | בהינף אחד | |

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתרי בניה למימוש כלל הבינוי בתכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.