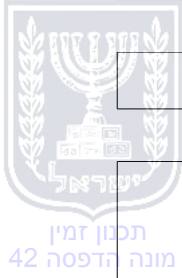


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0548313

מלון ומגורים מצפה שלמה, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/11/2022

לאשר את התוכנית

04/09/2023



תאריך יו"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

התוכנית החלה כיום היא תכנית 1390 המייעדת שטח זה למסחר.

שטח המגרש הוא כ-3.26 דונם.

המגרש במועד אישור התכנית ברובו ריק ללא בינוי למעט מבנה קטן המיועד להריסה.

המגרש בבעלות פרטית.

התוכנית ממוקמת בירושלים בשכונת רוממה על רחוב יפו, בצמוד למתחם הכניסה לעיר המתחדש

המגרש נגיש לאמצעי תחבורה מגוונים: הרכבת הקלה, רכבת ישראל, והתחנה מרכזית.

התוכנית מציעה מבנה חדש למלון עסקים בן כ-400 חדרים, כמות החדרים הינה משוערת. בנוסף מגורים בהיקף

של כ-4,000 מ"ר (עיקרי) זכויות בניה, בקומות העליונות של הבניין ושטח מסחרי ומרחב ציבורי במפלס הרחוב.

המבנה בן 25 קומות מעל לרחוב יפו- 20 קומות מלון, 4 קומות מגורים וקומה טכנית. בנוסף עד 7 קומות תת

קרקעיות לשימושים נלווים ושטחי שירות.

התוכנית הינה בהתאם למסמך המדיניות שאושר בוועדה המחוזית ירושלים לבניה לאורך ציר הרכבת הקלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מלון ומגורים מצפה שלמה, ירושלים

101-0548313

מספר התכנית

3.276 דונם

1.2 שטח התכנית

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 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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
219485	קואורדינאטה X
632958	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת בירושלים בשכונת רוממה על רחוב יפו, בצמוד למתחם הכניסה לעיר המתחדש המגרש נגיש לאמצעי תחבורה מגוונים: הרכבת הקלה, רכבת ישראל, תחנה מרכזית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מצפה שלמה, ירושלים, בשכונת רוממה על רחוב יפו, בצמוד למתחם הכניסה לעיר המתחדש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30075	מוסדר	חלק	182	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/09/1979	2130	2663	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1390 ממשיכות לחול.	שינוי	1390



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל פייגין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מאושר	10: 16 12/12/2017	יואל פייגין	12/12/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	14: 57 24/11/2022	יואל פייגין	24/11/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	08: 16 23/03/2022	אייל קראוס	23/03/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי	08: 25 23/03/2022	חורחה זלצברג	23/03/2022	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבתי	08: 38 31/01/2022	ניסן מלכה	31/01/2022	62		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח תלת מימד	09: 51 14/04/2022	יואל פייגין	14/04/2022	1	1: 250	מנחה	הנחיות מיוחדות לתאי שטח

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			מצפה שלמה	ירושלים	הרב שאולזון	32	02-6513849		avrahmgabay@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצפה שלמה	ירושלים	הרב שאולזון	32	02-6513849		avrahmgabay@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	יואל פייגין	10222	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		dov@feignarch.co.il
	יועץ נופי	חורחה זלצברג	0067990		ירושלים	שרון	22	077-2133331		j.salzberg.63@gmail.com
	יועץ סביבתי	ניסן מלכה		רטרופיט יועצים לבניה ירוקה	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	3	072-2203626		info@retrofit.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	862	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	(1)	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il



מונה הדפסה 42



מונה הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יוסף קראוס	323	קראוס יוסף - פוטוקאד בע"מ	ירושלים	הרטום	14	04-8523602		Photocad@kr aus-eng.co.il

(1) כתובת : בית הדפוס 22.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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**

התוכנית מציעה מבנה חדש למלון עסקים עירוני, בן כ-400 חדרים, בנוסף התכנית מציעה מגורים בהיקף של כ-4,000 מ"ר (עיקרי) בקומות העליונות של הבניין ושטח מסחרי ומרחב ציבורי במפלס הרחוב. המבנה בן 25 קומות מעל לרחוב יפו 20 קומות מלון, 4 קומות מגורים וקומת טכנית. בנוסף עד 7 קומות תת קרקעיות לשימושים נלווים ושטחי שירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד של המגרש ממסחר לאכסון מלונאי, לשצ"פ ולדרך חדשה.
2. קביעת קווי בניין וגובה בניין.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת הוראות לתכנון ולרישום שטח תלת מימדי עבור שימושים המותרים בתא שטח 1 מתחת לתאי השטח המיועדים לשצ"פ ולדרך מוצעת.
5. קביעת הוראות הפקעה.
6. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

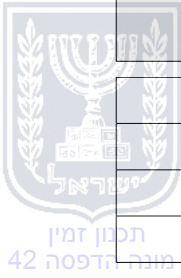
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	3,276.61	100
סה"כ	3,276.61	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	178.47	5.45
מלונאות (אכסון מלונאי)	2,451.59	74.82
שטח ציבורי פתוח	646.76	19.74
סה"כ	3,276.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>במבנה יותרו שימושי מלונאות, ובכלל זה חדרי אירוח, שירותי מלון, מרכז כינוסים, מטבחים, מסעדות, אולמות אירועים, מועדונים הכוללים חדרי כושר, ספורט ובריאות, בריכות שחיה, ספא, מתקני ספורט וכל שימוש אחר הדרוש למלון, והכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכונים מעת לעת שיהיו תקפים לעת מתן היתר בניה. השטח המיועד למלונאות לפי נספח הבינוי, לא יותר אכסון מלונאי מיוחד מכל סוג שהוא.</p> <p>מגורים:</p> <p>במבנה יותרו שימושי מגורים, ובכלל זה מועדונים לרבות מועדון כושר ספורט ובריאות, בריכות שחיה, ספא, חדרי חוגים ומשחקים, מגרשי משחקים ומתקני משחקים, מגרשי ספורט ומתקני ספורט ושעשועים, מצללות ובריכות נוי, מבואות.</p> <p>מסחר:</p> <p>שטחי מסחר לסוגיהם לרבות מועדון בריאות וספא</p> <p>שטח ציבורי מבונה:</p> <p>שטח זה ייועד למשרדי עירייה עם זיקה לתיירות או לתרבות, וזאת באופן התואם את הבינוי והשימושים המוצעים בתכנית.</p> <p>לכל השימושים יותרו שטחי שירות נלווים כגון: מחסנים, חניות, חדרי אשפה, חדרי טכניים, מתקנים ושירותים טכניים כגון חדרי מכונות וכל שטחי השירות המועילים למלונאות ולמסחר, וכן כל שטחי השירות הנדרשים על-פי החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמת התכנון של המבנה המלונאי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכונים מעת לעת.</p> <p>ב. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין הפרדה בין שימושי המלונאות לשימושי המגורים והכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכונים מעת לעת.</p> <p>ג. ניתן להמיר שטחי מגורים לשטחי מלונאות, אך לא יותר להמיר שטחי מלונאות לשטחי מגורים.</p> <p>ד. ניתן לספק שירותים מלונאיים לדירות המגורים.</p> <p>ה. השטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח בצורה המשכית למפלסי הפיתוח הסובבים של הרחוב.</p> <p>ו. ממוצע גובה הקומות ממפלס הכניסה הקובעת יהיה 4 מ'.</p>
ב	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי המנחה כשטח ציבורי בנוי, והקיפו כ- 200 מ"ר, יותר שימוש עבור משרדי עירייה עם זיקה לתיירות או לתרבות, באופן התואם את הבינוי והשימושים המוצעים בתכנית. שטח זה מיועד להפקעה ועליו יחולו הוראות סעיף 6.10 להלן. הוראה זו הינה מחייבת</p>

<p>4.1 מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	<p>4.1</p>
<p>וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה נכרת.</p>	
<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. גינון ונוי, פיתוח סביבתי, ריצוף, שבילים ורחבות, הצללות ותאורה מתקני משחקים, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתית. ב. שכבתיות בייעוד לצורך שימושים פרטיים בתת הקרקע. ג. בתת הקרקע יותרו חניות פרטיות, דרכי גישה ורמפות ושימושים המותרים בתא שטח 1.</p>	
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח מפלסי הפיתוח של השצ"פ יהיו תואמים והמשכיים למפלסי הפיתוח הסובבים של הרחוב עם גישה חופשית מהמדרכה. תאסר הקמת גדרות וקירות תמך באופן שיחצוץ בין המדרכה לשצ"פ.</p>	<p>א</p>
<p>ב חלוקה ו/ או רישום בשטח המסומן בתשריט "תיירות תלת מימד" ייערך רישום כדלקמן: השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח מעל פני הקרקע יירשם על שם הרשות המקומית. השטח בתת הקרקע המיועד לחניון ושימושים המותרים בתא שטח 1, יירשם על שם בעלי הזכויות בשטחים המלונאיים בתא שטח 1.</p>	<p>ב</p>
<p>4.3 דרך מוצעת</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>א. שטח לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, חניה ציבורית לכלי רכב, להעברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב ניקוז ומי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, גשרים למעבר הולכי רגל, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל. ב. שכבתיות בייעוד לצורך שימושים פרטיים בתת הקרקע. ג. בתת הקרקע יותרו חניות פרטיות, דרכי גישה ורמפות ושימושים מלונאים.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א חלוקה ו/ או רישום בשטח המסומן בתשריט "תיירות תלת מימד" ייערך רישום כדלקמן: השטח המיועד לדרך מעל פני הקרקע יירשם על שם הרשות המקומית. השטח בתת הקרקע המיועד לחניון ושימושים המותרים בתא שטח 1, יירשם על שם בעלי הזכויות בשטחים המלונאיים בתא שטח 1.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
							מעל הכניסה הקובעת (3) 24	מתחת לכניסה הקובעת 7	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	7	(3) 24	102	(2) 400	(1)	(1)	3000	19700	2451	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	1				(1)	(1)		400	2451	1	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	7	(3) 24		70	(1)	(1)	500	4000	2451	1	מגורים	מלונאות (אכסון מלונאי)
											50	200	2451	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מלונאות (אכסון מלונאי)
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)					(1)	(1)			646	2	מלונאות (אכסון מלונאי)	שטח ציבורי פתוח
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)					(1)	(1)			178	3	מלונאות (אכסון מלונאי)	דרך מוצעת

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

הוראות טבלה 5:

א. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמסומן בנספח הבינוי המנחה.

ב. ניתן להעביר שטחי שרות ושטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

ג. השטחים הרשומים בטבלה לעיל מתייחסים לתאי שטח 1-2-3 עבור שימושי מלונאות, מגורים וחניון, בהתאם לנספח תכנון תלת מימד ולנספח הבינוי המנחה.

ד. הגובה המרבי יכול מעקות ואלמנטים אדריכליים. ניתן יהיה להוסיף מעבר לאמור בטבלה את הגובה הדרוש עבור קומה טכנית ומתקנים טכניים, מסתורים, אנטנות ותרנים בכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.

ה. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.

ו. ניתן יהיה למקם את כל השימושים השונים בבניין בכל חלקי המבנה לעת מתן היתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבנייה בתת הקרקע עבור כלל השימושים בתא שטח 1: 4500 מ"ר שטח עיקרי, 5400 מ"ר שטחי שירות ובנוסף 13,500 מ"ר עבור חניון תת קרקעי, לשימוש בתאי שטח 1-2-3..

(2) כמות החדרים הינה משוערת וניתן להפחיתה או להגדילה בהתאם לרמת המלון ובהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.

(3) לא כולל קומה טכנית.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) קו בניין עבור המסחר יהיה כקו הבניין בתת הקרקע עד למפלס הכניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42




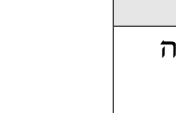
6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>א. לעת מתן היתר בניה יותרו שינויים ארכיטקטוניים בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. תותר הקמת פרגולות במרפסות חדרי המלון, בשטחי הציבור של המלון ובגגות האגפים השונים של המלון, כמתואר בנספח הבינוי המנחה וזאת בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בסעיף 5 לעיל. להבטחת האמור לעיל יכלול היתר הבניה פירוט לגבי גודלן, צורתן, חומרי הבניה שמהם יוקמו וכדומה.</p> <p>ג. התכנון יכלול פתרון להפרדה מלאה בין השימוש המלונאי לשימושים האחרים במבנה. הפתרון יתואם עם משרד התיירות.</p> <p>ד. הכניסות לשימושים השונים-מלונאות, מגורים ומסחר- יהיו במקומות נפרדים ומרוחקים זה מזה.</p>

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמת התכנון של מתקן האכסון המלונאי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, על עדכוניהם מעת לעת.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבורים בתחום התכנית בתאום עם מחלקת שפ"ע ותושבי"ה, ותיאום מפלסי הפיתוח של השצ"פ שיהיו מונגשים באופן מירבי לרחובות הסובבים .</p> <p>3. תנאי מקדמי לדיון בהיתר בניה יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות לתכנון עקרוני של תשתיות התברואה והמטבח.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת איכות הסביבה לפתרונות החדרה והשהייה של מי נגר.</p> <p>5. תנאי להיתר הבניה יהא הגשת דו"ח רוחות עדכני למחלקת איכות הסביבה בהתאם לבינוי המוצע והבינוי בסביבתו, והצעת פתרונות למניעת מטרדי רוח באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשימושים במסחר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקן 5281 ע"י אישור מעבדה מוסמכת.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>9. נוכח חשיבותו האסטרטגית של המגרש במרחב הכניסה לעיר נדרשת מצוינות אדריכלית לפיכך תנאי לפתיחת תיק בניה יהיה תאום עם מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנון הבינוי והמרחב הסובב.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המלון לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה לצרכי ציבור, כמסומן בנספח הבינוי המנחה. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>

6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי לאכלוס יהא השלמת פיתוח לשטחים הציבורים.</p>

6.4	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. תקני החניה בתחום התוכנית יהיו בהתאם למפורט בנספח התנועה, ולתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p align="center">6.4 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>2. יש לתאם את היתרי הבניה של הפרויקט ובייחוד את היתר הבניה לשצ"פ שבתחום התכנית עם תכנית אב לתחבורה.</p> <p>3. החנייה התפעולית תהיה בתת הקרקע מתחת לתאי שטח 1-2-3.</p> <p>4. הגישה לחניות האופניים תתאפשר גם דרך מעלית בממדים המאפשרים זאת כאשר שני גלגלי האופניים מצויים על רצפת המעלית. אזור חניית אופניים יהא כמקבץ אחד ולא מפוזר במספר רב של אזורים.</p> <p>5. יתוכנן קיר מיגון אקוסטי למניעת מטרדי רעש למגורים מחניית האוטובוסים המתוכננת.</p>	<p align="center">6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p align="center">6.5 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר כל חדירה של אלמנט קונסטרוקטיבי או אדריכלי על הקרקע ובתת הקרקע לתחום תכנית 8000 של הקו הראשון של הרכבת הקלה.</p> <p>2. לא תותר כל הפרעה לעבודות הקמה או הפעלה של הרכבת הקלה.</p> <p>3. לא תותר הקמת גדרות וקירות תמך באופן שיחצוץ בין המדרכה לשצ"פ.</p>	<p align="center">6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p align="center">6.6 איכות הסביבה</p> <p>1. האמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה להיתר הבניה, ולא יחושבו כשטחים עיקריים. תותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. מערכות האוורור והמיזוג המערכות האלקטרו מכאניות, אצירת אשפה, מיחזור וכו' של המסחר והמלון יהיו בקומת החניון התת קרקעי או בקומה טכנית ייעודית.</p> <p>3. הנחיות לבריכה- מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ושאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.</p> <p>4. הגגות המרקמיים בתכנית יהיו גגות ירוקים/גגות חיים.</p> <p>5. אולם הכנסים במלון המתוכנן בתת הקרקע יאוורר באמצעות הכנסת אוויר צח.</p> <p>6. מיקום פתחי יניקת אוויר צח לשימושים המבוקשים בתת-הקרקע ימוקמו במקום אשר אין בו חשש לזיהום אוויר ממקור תחבורתי או ממקור כלשהו אחר.</p> <p>7. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון וגובה הפיר יתואמו מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>8. לא תותר הקמה של חדר השנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>9. תנאי עבור כלל השימושים המסחריים והמלונאים, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין או לקומה טכנית ייעודית הכוללת מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>10. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי התכנית ובמרחב הציבורי הפונים לכיוון המגורים. ניתן להקל בדרישה זו כלפי מקומות שאינם פונים למגורים.</p> <p>11. אולמות אירועים ו/או כנסים, מועדונים, חדרי חוגים ומשחקים וכדומה, יתוכננו בתת-הקרקע בלבד על מנת למנוע מטרדים למגורים הסמוכים לתכנית.</p>	<p align="center">6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p align="center">6.7 סטיה ניכרת</p> <p>1. מיקום שטחי המסחר בהתאם לנספח הבינוי והיקפם יהיו מחייבים וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.</p>	<p align="center">6.7</p>



6.7	סטייה ניכרת
	<p>2. שלביות הביצוע יהא בהינף אחד וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבניין ומסי הקומות הינם מחייבים וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. הוראות הפיתוח ועקרונות המוצגים בתכנית הפיתוח של ניספח הבינוי הינן מחייבות וכל חריגה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. הפקעת השטח המסומן בנספח הבינוי המנחה כשטח ציבורי מבונה, וכל סטייה מכך תהווה סטייה נכרת.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מפלסי הפיתוח של השצ"פ כך שיהיו מונגשים באופן מירבי לרחובות הסובבים, וכל סטייה מכך תהווה סטייה נכרת.</p>

6.8	רישום חניונים סימון בתשריט : תיירות תלת מימד
	לאחר אישור התכנית, תאי שטח 2 ו 3 יירשמו ביעוד תלת מימד- עבור שימושי מלונאות וחניון בתת הקרקע, מכח תכנית זו.

6.9	מגבלות בניה לגובה
	<p>1. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת.</p> <p>2. המבנים יסומנו בסימון לילה.</p>

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, ובכפוף לכל דין.

6.11	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
-------------	--



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	1. הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים בתחום התכנית בתאום עם מחלקת שפ"ע ותוש"ה.
2	טופס איכלוס	<p>2. השלמת פיתוח שטחים ציבוריים וביצוע בפועל של השינויים המוצעים בתכנון רח' רוממה ופיתוח שני צדדי המדרכות לכל אורך הרחוב בהתאם לתכנון מפורט שיתואם עם עיריית ירושלים לעת מתן היתר.</p> <p>3. תנאי לאכלוס המגורים הינו אכלוס המלונאות.</p> <p>4. תנאי למתן טופס אכלוס יהא השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.</p>



7.2 מימוש התכנית

1. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 4 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
2. במידה ותוך 4 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת, ובמדיה ויינתן היתר בניה אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.
4. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.
5. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך את המועדים הרשומים לעיל בכפוף לנימוקים מיוחדים שיפורטו.

