

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/09/2022

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

31/10/2022

תכנית מס' 101-0796052

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

מלון רון- תוספת קומות מלונאיות, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מלון רון ממוקם ברחוב יפו 44 בצמוד לכיכר ציון. המבנה שימש כמלון מיום הקמתו והינו מבנה לשימור. בשנת 2016 אושרה תכנית 101-0115394 לתוספת 6 קומות מעל המבנה הקיים לאחר שנערך לבניין תכנון מפורט עלה הצורך בתוספת שתי קומות נוספות עבור תוספת חדרי מלון ושטחים מלונאים ציבוריים, ותוספת קומת מרתף לצורך שטחי שירות למלון, בנוסף תתאפשר גישה מתא שטח 2 לתא שטח 1 לצורך התקנה ותחזוקה של חדר טרנספורמציה, וחח"י תוכל לרשום על כך זיקת הנאה במרשם המקרקעין.

תוספת הקומות המבוקשת תואמת למדיניות התכנון החדשה של הועדה המחוזית לעיבוי הבניה בצמוד לצירי הרכבת הקלה ומדיניות משרד התיירות ועיריית ירושלים לעידוד תוספת חדרי מלון לעיר ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מלון רון- תוספת קומות מלונאיות, ירושלים

מספר התכנית 101-0796052

1.2 שטח התכנית 0.720 דונם

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 ל"ר

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
	קואורדינאטה X	220897
	קואורדינאטה Y	632178

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
	44	יפו	ירושלים

שכונה מרכז העיר, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30052	לא מוסדר	חלק		30

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
101-0115394	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0115394 ממשיכות לחול.	7257	5717		03/05/2016
5166 / ב	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
מק/ 5022 / א	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000



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		15: 46 13/01/2022	יהודה פייגין	05/12/2021			מנחה	בינוי
לא		15: 01 13/04/2021	משה שפירא	04/12/2011	120		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		14: 40 14/11/2021	אדיר אלוס	28/10/2021		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 49 14/11/2021	אדיר אלוס	28/10/2021	7		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 15 18/02/2020	יהודה פייגין	29/05/2019		1: 250	מחייב	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
חברה פרטית בע"מ	אחר	הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ		הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ	ירושלים	קרן היסוד	11	02-6255212	02-6255377	isminsyn@actcom.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ		הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ	ירושלים	קרן היסוד	11	02-6255212	02-6255377	isminsyn@actcom.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

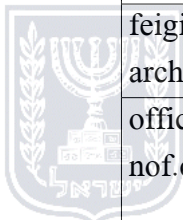
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חברה פרטית בע"מ	הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ		הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ	ירושלים	קרן היסוד	11	02-6255212	02-6255377	isminsyn@actcom.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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		feigin@feigin arch.co.il
	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ פיקוח נופי בע"מ	חגור	הרקפת	13			office@adir- nof.co.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	115519	שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	54	02-6255520		office@shapi roarc.com



תכנון זמין
הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הרחבת מלון רון על ידי הוספת שתי קומות נוספות לבית המלון המאושר בתכנית 101-0115394 וקומה תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שתי קומות וגובה בהתאם למלון המאושר מעל מפלס הכניסה ותוספת קומה מתחת למפלס הכניסה.
2. סה"כ 9 קומות מעל קומת קרקע בתוספת קומת יציאה לגג וקומה טכנית כמתואר בנספח הבינוי.
3. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות בהתאם לתוספת החדרים המוצעת.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
4. בגג המבנה יותר שימושים לפונקציות מלונאיות כגון: בריכת שחיה, משטחי שיזוף, פינות ישיבה ותצפית. הצללה ומחיצות קלות בין המתקנים הטכניים לשטחים השימושיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מסחר ותיירות	1	בלוק מבנה לשימור	מסחר ותיירות	1
		בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותיירות	1
		הנחיות מיוחדות	מסחר ותיירות	1
		חזית מסחרית	מסחר ותיירות	1
		להריסה	מסחר ותיירות	1
		לשימור	מסחר ותיירות	1
		קו בנין עילי	מסחר ותיירות	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותיירות	720.42	100
סה"כ	720.42	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותיירות	720.42	100
סה"כ	720.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים
	מלונאות ומסחר שטחים ציבוריים מלונאיים כגון מטבחים, מסעדות, אולמות כנסים ואירועים, בריכות שחיה, ספא וכיוצ"ב. כל שטחי השירות המועילים או הנדרשים לפי החוק והתקנות שהותקנו מכוחו. שימוש המלונאי יהיה בהתאם לתמ"א/12/1
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה ובהתאם להנחיות השימור בסעיף 6.1. 2. תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1.2 מ' מעבר לקו מגרש בהתאם לחוק התכנון והבנייה "בנייה במרווחים ומעבר לקו בניין". 3. הקומות התת קרקעיות המתווספות במסגרת התכנית יהיו עבור שטחי שירות או/ו הרחבה של חנויות שהכניסה אליהם מהרחוב בלבד.
ב	קווי בנין 1. בתחום קווי הבניין העיליים קיימות מרפסות לשימור 2. יותר להקים מרפסות חדשות בדומה למרפסות הקיימות.
ג	תשתיות 1. המתקנים והתשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש, ללא חזית לרחובות ו/או על גג הבניין. 2. לא תותר הקמת שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע בלבד.
ד	מסחר 1. סימון בתשריט: חזית מסחרית לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט התש"מ-1980. 2. תחול חובת מסחר בקומת הכניסה מהרחוב. 3. מסחר בקומות נוספות יותר בתנאי שיהווה חלק בלתי נפרד מיחידת המסחר בקומת הכניסה והגישה אליו תהיה מתוך שטח המסחר בקומת הכניסה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
400	0	0	0	0	10	49	(1) 180	900	700	1000	5500	720.25	תיירות	מסחר ותיירות	
	0	0	0	0				50	400		400	720.25	מסחר	מסחר 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:

- ניתן להעביר שטחי שרות ושטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. לא תותר העברת שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- ניתן יהיה להוסיף בריכת שחיה בגובה מעקה הגג.
- תותר בניית מרפסות הבולטות 1.2 מ' מעבר לקו בניין ומגרש ובהתאם לחוק התכנון והבניה " בנייה במרווחים ומעבר לקו בניין".
- מס' הקומות אינו כולל קומת יציאה למפלס הגג וקומה טכנית לחדרי מדרגות ומעליות וחדרי מכונות מעל.
- שטחי המסדרונות יחושבו בשלב מתן ההיתר בהתאם להוראות תקנות חישוב שטחים.
- לא תותר המרת שטחי מרפסות לשימושים אחרים.

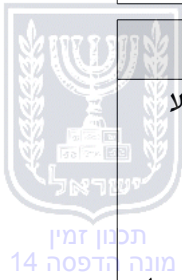
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת נספח שימור אדריכלי מפורט, ערוך ע"י אדריכל שימור והטמעתו בהגשה. 2. תיאום תכנון ועיצוב אדריכלי ואישורו ע"י מהנדס העיר. 3. מתן היתר בניה מותנה בשימור מבנה היסטורי כולל מעטפת ופרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור. 4. פירוק תוספות בנייה מאוחרות. 5. השלמת תיק תיעוד מלא לרבות חוות דעת הנדסית, ואישורו ע"י מהנדס העיר ואישור מחלקת שימור לתכנון. 6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מח' שימור 7. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים.. 8. תנאי למתן היתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.. 9. השלמת תיק תיעוד מלא לרבות חוות דעת הנדסית, ואישורו ע"י מהנדס העיר. 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה. 11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה לפתרון אשפה. 12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. 13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות. 14. תנאי להיתר בנייה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התכנית מאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל התפעול. 15. תנאי למתן היתר בניה יהא מתן פתרון לחניית נכים וחניה תפעולית. 16. אישור צוות תכנית אב לתחבורה. 17. הגשת תכנית מפורטת לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו כתנאי להיתר בניה. 18. תנאי להיתר בניה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>יש לוודא עם אגף תכנון העיר את אופן התכנון של קומת היציאה לגג ולחלל הטכני המבוקש בקומות 10-11.</p>
6.3	שימור
	<p>הקירות המסומנים בתכנית הינם מוגדרים לשימור וחל עליהם ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור למעט חזית הבניין האחורית (צפונית) בהתאם לנספח הבינוי בלבד. 2. כל מה שמסומן בסגול הינו לשימור ולא תותר הריסתו. 3. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בנייה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 4. יש לשמר את המבנה כולל פרטים מקוריים בליווי אדריכל ומהנדס מומחים לשימור. 5. פירוק תוספות בניה מאוחרות שנבנו ללא היתר כולל מרפסות שנסגרו, סככות הצללה וכו', יעשה בהתאם לממצאי תיק התיעוד.

שימור	6.3
<p>6. קווי בניין לא יחרגו מעבר למבנה השימור כולל קו בניין עילי.</p> <p>7. יש לשמור על הפרופרציות הקיימות בחזיתות המקוריות כולל מיקום פתחים, גודלם, גודל מרפסות ובתיאום עם מחלקת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>8. יש לשמר את המדרגות הראשיות, הקיר המעוגל, מעקות, עמודים, ציור קיר וכל הפרטים המקוריים, כמפורט בנספח הבינוי. לא תותר פתיחת פתחים בקירות המדרגות.</p> <p>9. אין להפוך מהלך מדרגות ראשי מקורי למדרגות מילוט.</p> <p>10. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין ייחודיים סתיות, כיחול, וכ', כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>11. יש לשמר/לשחזר פרטי נגרות מקוריים בשתי הקומות של המבנה לשימור. כמו כן יש לשמר במקומו המקורי את שערי הכניסה הראשי.</p> <p>12. יש להסיר מכל החזיתות המבנה תשתיות למניהן כגון מזגנים צנרות וכד'. כמו כן יש לשמר במקומו המקורי את השער הכניסה הראשי.</p> <p>13. מיקום מרחבים מוגנים, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות לרחובות יפו והרב קוק.</p> <p>14. בעת ביצוע עבודות בנייה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פיתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.</p> <p>היה ויפגע/ייהרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהיו טרום הגשת תכנית זו.</p> <p>15. לא יותר פרוק ו/או פרוק ובניה מחדש של המבנה לשימור או חלקים ממנו.</p> <p>16. עיצוב חזית הבניין יתואם עם אדריכל העיר ובשיתוף עם מחלקת השימור לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בנייה למבנה יהיה שימור המבנה ההיסטורי.</p> <p>18. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>19. תכנון הקונסטרוקציה של המבנה הקיים לשימור והתוספות המתוכננות עליו תעשה באופן שלא יפגע בקירות, באלמנטים אדריכליים, במערכות הקונסטרוקטיביות הקיימת של המבנה וכו'. לא יתאפשר דיקוק אבן מקורית.</p> <p>20. כל פיתרון קונסטרוקטיבי יהיה כפוף לאישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים אשר יכלול סכמה הנדסית מטעם מהנדס המתמחה בשימור מבנים לאישור וועדת השימור ומהנדס העיר.</p>	



תנועה	6.4
<p>1. לא תותר כל חדירה של אלמנט אדריכלי ו/או קונסטרוקטיבי לתחום התכנית מעל הקרקע ובתת הקרקע אלא באישור תכנית אב לתחבורה וזכייין הרכבת הקלה.</p> <p>2. לא תותר כל הפרעה לתפעול הרכבת הקלה בכל תקופת הבניה והפעלת הרכבת.</p> <p>3. יש לתאם תכנון מול חברת כפיר זכייין הרק"ל לפני ביוצע העבודה.</p> <p>4. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העובדרת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידת וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.</p>	

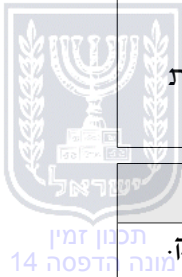
חניה	6.5
<p>פטור מתקן חניה. תקן החניה יהיה 0</p>	

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
	<p>בהעדר שטח פנוי להחדרת מי נגר, ניתן לקבל פתור מהוראות תמ"א/34/ב/4.</p>	
	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. הנחיות השימור כפי שמופיע בסעיף 6.1 הינן מחייבות וכל שינוי מהם תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת. 3. גובה הבניין המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב סטיה ממפלס זה תיחשב כסטיה ניכרת. 4. מספר הקומות המרבי יהיה 10 קומות לא כולל קומה טכנית כמצוין בנספח הבינוי מספר הקומות הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטיה ניכרת.</p>	<p>6.7</p>
	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתא השטח עבור רכב נכה בעת הליך הוצאת היתר הבנייה. 2. תנאי להיתר בניה/התחלת עבודה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התכנית תאושר על ידי מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל התפעול. 3. יש להציע פתרון ליחידות אכסון מיוחדות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, חלק ח 1 פרק א'. 4. יש להציע פתרון למקומות חניה נגישים בתחום תא השטח, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, חלק ח 1 פרק א'/פרק ב'. 5. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.</p> <p>שרותי כבאות</p> <p>אישורים עבור תחילת עבודה:</p> <p>1. אישור מהנדס אחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה. 2. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנה שיבנה בתכנית ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 3. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים. 4. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p> <p>תשתיות:</p> <p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 3. על קו הצנרת העירונית בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעל זקף בקוטר "4 עם שתי יציאות "3 הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. 4. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6. 5. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה בהתאם לתקן, והינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>	<p>6.8</p> <p>6.9</p>

עתיקות	6.10
<p>1. השטח המסומן בתשריט 27479/0 "ירושלים, נבי עכאשה (דרום)" י"פ: 4923 עמ" 4958 מיום: 26/09/2000 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/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, התל"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 חשבונו 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 זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



מבנים קיימים	6.11
<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנים עפ"י תקן ישראל ת"י 413. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטות חוזק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים.</p>	



	6.12
<p>א. הוועדה 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 לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

חשמל	6.13
<p>1. חדר מיתוג ישולב בחניון במפלס 4- מ' או בקומה ראשונה של החניון. חדר המיתוג יבנה בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>מידות מדויקות ומיקום עבור חדר מיתוג יתואם בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה.</p> <p>2. סמוך לגבולות התכנית ובתחום התכנית קיימת תשתית תת קרקעית של חח"י. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את התשתיות והמתקנים של חח"י במקרה ומתעורר הצורך בכך, על פי שיקול ההדעתה המקצועית של חח"י.</p> <p>3. יש לתכנן מיקום ללוח חלוקה עבור טעינת רכבים חשמליים בחניונים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.14
<p>1. הפרויקט ילווה על ידי אגרונום לשם שמירה על העצים לשימור ברחוב יפו.</p> <p>2. לצורך כרית העץ ידרש אישור כריתה לאחר קבלת היתר הבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א	בהינף אחד.
*תנאי לאכלוס המבנה החדש-שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.		

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14