

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/02/2023

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

02/04/2023

תכנית מס' 101-0945782

תאריך

מלון הלני המלכה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מתחם בשטח של כ- 4.3 דונם בפינת הרחובות הלני המלכה- שבטי ישראל בסמיכות למרכז העיר ירושלים ולעיר העתיקה.

במתחם מצויים 6 מבנים היסטוריים, מתקופות בניה שונות בעלי מעמד וערכיות שימור משתנה- מבנים 1,2,3,6,7.

מבנה מספר 6- מהתקופה הטורקית (בחזית לרחוב שבטי ישראל).

בסמוך לו מצוי מבנה מספר 7, מבנה מפואר שהוקם בסביבות שנת 1903 ע"י קיסרית אתיופיה טאיתו בטול.

מבנים 1-3 הממוקמים בחלקו המערבי של המתחם מצויים הינם מבנים ותיקים נוספים.

בתקופת המנדט הבריטי שימש המקום את שירות השידור הבריטי, ועם הקמת מדינת ישראל ועד לשנת 2017 שימש המקום את רשות השידור הישראלית.

סיפורו של התפתחות המתחם יחד עם שרידי האתרים מהווים מורשת בנויה בעלת ערכים היסטורי ותרבותי חברתיים ואדריכליים לשימור.

בהתאם למדיניות משרד התיירות ועיריית ירושלים לעידוד המלונאות, התכנית נועדה להקים במקום מתחם מלונאי ייחודי בן כ- 140 חדרים, תוך הכנת תוכנית שימור והמתווה להשמשה ושילוב מרבית המבנים הקיימים במקום, לצד הוספת נפחי בניה חדשים לצידם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	101-0945782	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	4.350 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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	לא	
--	----	--



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221305
	קואורדינאטה Y	632264

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם הסמוך לרח' הלני המלכה (מדרום), שבטי ישראל (ממזרח), במרכז העיר ירושלים

**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	78-80, 125	

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א / 2239	2 - 1

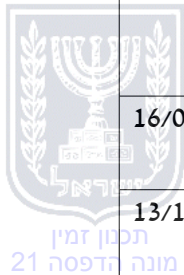
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/01/1989		1202	3613	תכנית זו מחליפה את תכנית 2097 בתחומה.	החלפה	2097
13/12/1990		794	3824	תכנית זו מחליפה את תכנית 2097/א בתחומה	החלפה	2097 /א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול.	שינוי	5166 /ב
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	מתאר/ 62
20/01/1994		1865	4185	תכנית זו מחליפה את תכנית 2239א בתחומה.	החלפה	2239 /א



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 03 12/05/2022	אהוד קראוס	12/05/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לעניין שימור וגובה בינוי	14: 46 23/03/2023	יואל פייגין	23/03/2023	1		מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 48 22/03/2023	משה אלבוחר	22/03/2023	1		מנחה	תנועה
לא	נספח שימור	13: 10 03/08/2022	משה שפירא	03/08/2022	76		מחייב	תיעוד/סקר שימור
לא	תיק תיעוד-תוכניות מצב קיים עם הנחיות	14: 36 17/07/2022	משה שפירא	06/07/2022	210		מחייב	תיעוד/סקר שימור
לא	סקר עצים	10: 51 14/03/2021	אדיר אלווס	25/02/2021	23		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים	10: 52 14/03/2021	אדיר אלווס	25/02/2021	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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
בעלים חלקה 125	אחר	אבא אנבקומי בסאזניו (1)		הכנסייה האתיופית האורתודוקסית בירושלים	ירושלים	אתיופיה	10			Eliaz@yvel.com
בעלים חלקה 125	פרטי	אבא זבימן סמואל (1)		הכנסייה האתיופית האורתודוקסית בירושלים	ירושלים	אתיופיה	10			Eliaz@yvel.com
בעלי חלקות 78 80 79	אחר	הארכיבשוף חוסאם אליאס נעום		הכנסייה האוונגלית האפיסקופלית בישראל ובמזרח התיכון	ירושלים	דרך שכס	65	03-5615355		nissan@zafrir.net
	פרטי	אליעז גבאי		מלון הקיסרית בע"מ	ירושלים	שטיינברג יחיאל	1			Eliaz@yvel.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הגשת התכנית על ידי הכנסיה אינה מהווה ראייה לזכויותיה בקרקע..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליעז גבאי		מלון הקיסרית בע"מ	ירושלים	שטיינברג יחיאל	1			Eliaz@yvel.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	100222	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		feigin@feigin arch.co.il
	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס יוסף- פוטוקאד בע"מ	ירושלים	הרטום	9	04-8523602		Photocad@kr aus-eng.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	115519	שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	54	02-6255520		office@shapi roarc.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581		moshealboch er@bezeqint. net
	אגרונים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נפי בע"מ	חגור	הרקפת	13	03-9032190		office@adir- nof.co.il



מכון זמין  
מונה הדפסה 21



מכון זמין  
מונה הדפסה 21



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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**

הקמת מתחם מלונאי ייחודי בן כ- 140 חדרי אירוח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

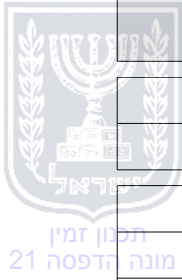
- א. שינוי ייעוד ממגורים למלונאות (אכסון מלונאי).
- ב. קביעת זכויות בניה.
- ג. קביעת השימושים המותרים.
- ד. תוספת גובה ומספר קומות.
- ה. קביעת הוראות בינוי והוראות עיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת קווי בניין.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ח. קביעת הוראות שימור ושימושים למבנים לפי נספח, קביעת אלמנטים לשימור ודרגות שימור.
- ט. קביעת הוראות לפי סעיף 23 לתמ"א 38.
- י. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- יא. קביעת מספר חדרי מלון.
- יב. קביעת תכנית בינוי.
- יג. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- יד. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- טו. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
- טז. קביעת הוראות להפקעה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד	סימון בתשריט
2, 1		מלונאות (אכסון מלונאי)	אתר/מתחם לשימור
תאי שטח כפופים	יעוד	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
2, 1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
2, 1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
2	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
2, 1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
2	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
2, 1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
2, 1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר	סה"כ	מגורים
100	4,350.6		
100	4,350.6	סה"כ	



מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	סה"כ	מלונאות (אכסון מלונאי)
100	4,350.6		
100	4,350.6	סה"כ	



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	מלונאות - אכסון מלונאי, שטחים ציבוריים מלונאיים כגון מטבחים, מסעדות, אולמות כנסים, בריכות שחיה, ספא וכיוצ"ב. כל שטחי השירות המועילים או הנדרשים לפי החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. מבנה המלון יכלול קיומם של שטחים ציבוריים, כגון אולם הקבלה, חדר האוכל, לובי לאונגי וכל השירותים בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.</p> <p>ב. ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0 בין תאי שטח 1 ו-2 באופן רציף וללא מחיצות מתחת למפלס הכניסה.</p> <p>ג. בתאי שטח 1 ו-2 יותר שימוש בגג המבנים לבריכת שחיה ואזור ציבורי לצורכי המלון.</p> <p>ד. תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1.2 מ' מעבר לקו מגרש בהתאם לחוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו ובכפוף להוראות השימור.</p> <p>ה. במסגרת הליך היתר הבניה תיבחן חלופה להעברת חדר הטרפו במתחם למתחם סמוך בבעלות העיריה, כפוף לאישור חברת חשמל ועיריית ירושלים.</p> <p>ו. שטח אולם הכנסים לא יעלה על 200 מ"ר.</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>מבנה להריסה 2</b></p> <p>א. חלק המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>ב. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>ג. קו בנין עילי הינו לבינוי המוצע.</p> <p>ד. קו הבניין בתת הקרקע מהווה מרחב המקסימלי האפשרי בכפיפות לממצאי החפירות הארכיאולוגיות באתר והתאמת הבינוי אליהם.</p> <p>במידה ויימצאו חללים תת קרקעיים הניתנים להשמשה תחת המבנים הקיימים, ניתן בכפוף לאישור מהנדס שימור ותיאום מול מחלקת השימור והשלמת התייעוד להכניסם לתכנית ולשנות את הקו בהתאם.</p>
ד	<p><b>הוראות לתכניות ארציות</b></p> <p>תמ"א 12: א.</p> <p>האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>ב. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>ג. המרת שטחי מלונאות לשימושים אחרים תהווה סטייה ניכרת.</p>

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
<p>ד. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.</p>	
<p><b>גמישות לתכנית</b> יותר שינוי של עד 0.5 מי מהגובה העליון המצוין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה- 00.0</p>	ה



## 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)	מספר יה"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			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1120 (5)	(4)	(4)	(4)	(4)	6	3 (3)	(2)	(1)	500	300	400	2200	2322	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
	(4)	(4)	(4)	(4)	6	6 (6)	(2)	(1)	2500	2500	1000	6300	2028	2	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	

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

### הוראות טבלה 5:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים.
- ב. ניתן יהיה להוסיף בריכת שחיה בגובה מעקה גג.
- ג. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- ד. ניתן להעביר שטחי בניה בין שני תאי השטח בתנאי שנפחי הבניה ישמרו בכפוף למגבלות קווי הבניין והגובה המותרים.
- ה. תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1.2 מ' מעבר לקו מגרש במבנה שאינו היסטורי.
- ו. ניתן להעביר שטח עיקריי ושירות מעל קומת הכניסה למתחת לקומת הכניסה.
- ז. לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
- ח. מימוש זכויות בניה המפורטות בטבלה כפוף להוראות השימור קווי הבניין ונפחי הבינוי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 140 יחידות מלונאיות בתאי שטח 1 ו-2 יחד. כמות החדרים הינה משוערת וניתן להפחיתה או להגדילה בהתאם לרמת המלון ובהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.
- (2) כמצויין בנספח הבינוי. מפלסי מבנים לשימור 7 6 3 ו 9 ישמרו בהתאם למצב הקיים ובהתאם לנספח השימור המחייב..
- (3) מספר הקומות משתנה בין המבנים, בהתאם לנספח הבינוי בנוסף, תותר קומה טכנית חלקית לצורך חדרי מדרגות, חדרי מעליות והציאה מהם וחדר מכונות כמסומן בנספח הבינוי. במבנים היסטוריים מפלסי הקומות לשימור.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) מרפסות מקורות, מחושב לפי 8 מ"ר ליחידה מלונאית, עבור שני תאי השטח.



תכנון זמין  
הדפסה 21



מונה הדפסה 21  
תכנון זמין

(6) מפלסי הכניסה לכל בניין במתחם הינם שונים בהתאם לנספח הבינוי. במבנים היסטוריים מפלסי הקומות לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

6.1	שימור
	<p>כללי</p> <p>כל המבנים הרשומים לשימור בתוכנית זו הוגדרו כמבנים לשימור בדרגות שונות בתוכנית קודמות. על כן הם עונים להגדרה 'אתר לשימור' - כפי שמופיע בתוספת הרביעית לחוק התו"ב. ערכים לשימור בתחום התוכנית</p> <p>1. ערכים אדריכליים: מגוון של מורשת בנויה - הבינוי הקיים במתחם מציג תקופות בניה שונות המבטאות טכנולוגיות בניה לפי שנת הבניה.</p> <p>2. ערך היסטורי רב תרבותי סיפור התהוות המתחם הינו עדות קיימת לאירועים משמעותיים בתולדות החיים והמרחב הבנוי מחוץ לחומות העיר ירושלים.</p> <p>3. ערכים תרבותיים השימושים במתחם לאורך השנים מוכרים בקרב הציבור ומזוהים כחלק מהסביבה הבנויה שמחוץ לו.</p> <p>4. ערכים חברתיים - המתחם נכלל כמרכיב בזהות הקולקטיבית של קבוצת השייכות של המשתמשים בו.</p> <p>דרגות שימור:</p> <p>1. אתר לשימור מלא.</p> <p>2. אתר לשימור.</p> <p>3. אתר לשימוש חוזר.</p> <p>למבנים במתחם מעמד 1. כאתר לשימור מחמיר כל מבנה בנפרד, 2. כחלק ממתחם רשות השידור הבריטי והישראלי.</p> <p>נספחים להוראות השימור</p> <p>לתוכנית זו הוכן נספח שימור ובו מפורטים אלמנטים המחייבים שימור מחמיר. הנספח כולל:</p> <p>תוכנית אתר מפת רגישות.</p> <p>סט תוכניות מלא לכל מבנה לפי דרגת השימור</p> <p>טבלת פרטים לשימור.</p> <p>נספח השימור לתכנית הינו מחייב לעניין השימור בלבד.</p> <p>פירוקים והריסות:</p> <p>א. לא תותר הריסתם ו/או פירוק וכל שינוי במראה של המבנים לשימור המסומנים בתשריט-מבנים מס' 1,2,3,6,7,9.</p> <p>ב. לא יותר שינוי פנימי בבניינים המיועדים לשימור שיש בו לגרום לשינוי באופי אתר לשימור.</p> <p>ג. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>(ניתן יהיה לשנות או לסטות מההוראות הרשומות לעיל באישור מהנדס עיריית ירושלים ומחלקת שימור עיריית ירושלים במסגרת התכנון המפורט ובמסגרת הביצוע בפועל.)</p>
6.2	שימור
	<p>תנאים להליך רישוי:</p> <p>א. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p>



- ב. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בתנאי שתעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
- ג. יבוצע תיאום מקדמי עם ממונה השימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית, להבטחת עיצוב נאות.
- ד. יבוצע תיאום עם מחלקת שימור בנוגע לתכנון המפורט להיתר, לרבות בהתייחס לחללים בעלי ייחודיות יוצאת דופן והבטחת שימושים מעין ציבוריים בהם, וכן הבטחת הגישה אליהם.
- תנאים למתן היתר בניה :
- א. כל הוראות הביצוע ינתנו במעמד היתר הבניה על בסיס המלצת מהנדס שימור/אדריכל שימור ובתיאום מחלקת שימור.
- ב. כחלק מהיתר בניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבנייה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. - במידה והדבר לא יתאפשר יבוצע תיאום מול מחלקת שימור.
- ג. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור. במסגרת עבודות השימור ישוחזרו פרטים מקוריים
- ד. היתר הבניה יכלול פרטי בנייה מקוריים קיימים מיועדים לשימור ושיקום. פרטים חסרים או פרטים שמצב השתמרותם אינו מאפשר שימור ישוחזרו על בסיס מצב מקורי משוער מתיק התיעוד או מאנלוגיה אל ממצאים בשטח.
- דרישות לשלב ביצוע :
- א. 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.
- ב. ניתן לאפשר פטור מהיתר שינויים במקרה והשינוי נדרש לשימור.
- ג. המערכות הטכניות לא ימוקמו בחזיתות וגדרות לשימור. מיקום ייעשה בצורה מונעת מבלי לפגוע בערכי השימור, ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.
- ד. שיקום סדקים, אבנים, חומרי בנייה, אלמנטים קונסטרוקטיביים ופרטי גמר במבנה לשימור יעשה עפ"י ממצאי תיק התיעוד ובהנחיית אדריכל מומחה בשימור שילווה את שלב הבנייה.
- ה. חזיתות המבנים ההיסטוריים ישומרו במלואן.
- ו. שילוט יבוצע בתיאום ואישור מחלקת שימור.
- ז. שימור ושיקום החללים הפנימיים בבניינים המיועדים לשימור ייעשה על בסיס המצב המקורי משוער לרבות שחזור פרטי ריצופים, פרטי גמר קירות הפנים.
- ח. שימור ושיקום מעטפת הבניינים המיועדים לשימור ייעשה על בסיס המצב המקורי משוער לרבות עבודות אבן חזיתות החוץ, שיקום והשלמות פרטי סורגים ומעקות, שימור ושיקום או שחזור פרטי נגרות וכל הנדרש.
- ט. ככל שיתגלו ממצאים היסטוריים אדריכליים וארכיאולוגיים שאינם ידועים, לרבות חללים נוספים או ממצאים אחרים כגון פסיפסים, הם ישולבו ככל הניתן במתחם החדש בתיאום עם מחלקת שימור.
- התייחסות לאלמנטים מקוריים שעשויים להימצא בשטח הינו בהתאם לנספחי השימור המחייב. בנין 1 :
- א. קביעת חזית מסחרית לאורך קו מגרש דרומי, למעט שימוש מסחרי בחלל המרכזי בקומת הקרקע המהווה כניסה מקורה מקורית. פתחים מסחריים ישוחזרו עפ"י המצב המקורי משוער.
- ב. סגירות מאוחרות יש להרוס ולפרק בכל אחד מהפתחים המסחריים ולשחזר את הדלתות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



שימור	6.2
<p>ג. בחינת אפשרות שימוש חלל לובי המלון בסמיכות למעבר מקורה המוביל לחצר פנימית.</p> <p>בנין 2:</p> <p>א. יש לשמור על תכנית מקורית של קומת הקרקע: חלל מרכזי ורצף קמרונות ללא חלוקות משנה.</p> <p>ב. יש לשמור על מרפסת כניסה דרומית קומה א' ומבואת כניסה מקורה פתוחה של שלב הבנייה המנדטורי לרבות שימור פרט נגרות מקורי של דלת הכניסה הראשית.</p> <p>ג. מרפסת כניסה לאורך החזית הדרומית תשומר או תשוחזר בהתאם לשיקול הנדסי שימורי.</p> <p>בנין 7:</p> <p>א. ניתן לאשר פירוק מהלך מדרגות חיצוניות של חזית ראשית דרומית, בכפוף לחו"ד הנדסית שימורית.</p> <p>ב. יש לשמר פרט קשת אבן במרכז החלל הפנימי.</p> <p>ג. נושא חלוקת המשנה המוצע בחלל המרכזי הדרומי הפונה לשלוש המרפסות ההיסטוריות במפלס קומה ב' ייבחן בשלב היתר הבניה אל מול מחלקת שימור.</p> <p>ד. אין לפרק מהלך מדרגות היסטוריות ממפלס קומה ב' לקומת הגג המהווה שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי אתר לשימור.</p> <p>ה. יש להשלים פרט הגבהה מעקה אבן לגובה תקני בגג המבנה.</p> <p>(ניתן יהיה לשנות או לסטות מההוראות הרשומות לעיל באישור מהנדס עיריית ירושלים ומחלקת שימור עיריית ירושלים במסגרת התכנון המפורט ובמסגרת הביצוע בפועל).</p>	
שימור	6.3
<p>כללי- המשך</p> <p>חצרות:</p> <p>א. לא ניתן להקים בריכת שחייה על קרקעית בשטח החצר הפנימית בין בניינים 1-2 המהווה פגיעה בערכי השימור של חצר פנימית וחוסמת את חזיתות בניינים לשימור.</p> <p>ב. יש לשמר את החצר הפנימית בין מבנה 1 מדרום ומבנה 2 מצפון.</p> <p>ג. החצר תאפשר מעבר רציף ומבטים פתוחים לבניינים היסטוריים 1-2, החצר תתוכנן במפלס רציף שמאפשר חיבור בין הכניסה הראשית לבניין 1 למבנה ההיסטורי מס' 2.</p> <p>ד. יש לשמר את החצר הקדמית של מבנה מס' 7 המהווה חזית ראשית של המונומנט.</p> <p>ה. תותר הנמכת מפלס הפיתוח באגף המערבי לאחר פירוק התוספות המאוחרות.</p> <p>גדרות ושערים לשימור:</p> <p>בהתאם למסומן בנספח הבינוי אשר הינו מחייב:</p> <p>א. לא תותר הריסה ו/או פירוק של חלקי גדרות הבניה ההיסטורית. גדרות אבן ושערים ייקבעו לשימור ושיקום בהתאמה למצב המקורי משוער למעט מה שאושר בהיתר הבניה.</p> <p>ב. יש להטמיע במסמכי הבקשה להיתר תכנית פריסת גדרות לשימור.</p> <p>כללי:</p> <p>א. תיבחן האפשרות לביטול החפירה תחת בור המים תוך שילובו בתכנית ללא פגיעה מהותית.</p> <p>ב. פיצול חללי קמרונות צולבים יהיה בכפוף למתן פתרון תכנוני לשמירת אופי החלל ופיצולו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<p><b>שימור</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>ניתן יהיה לשנות או לסטות מההוראות הרשומות לעיל באישור מהנדס עיריית ירושלים ומחלקת שימור עיריית ירושלים במסגרת התכנון המפורט ובמסגרת הביצוע בפועל.</p>	
<p><b>שימור</b> <b>סימון בתשריט : מבנה לשימור</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>הוראות שימור מתוקף תכנית 2097 עבור המונומנט- בניין מס' 7 :</p> <p>א. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של אתר לשימור או באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג אבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, צבע, עצים בוגרים, סורגים.</p> <p>ב. לא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי האתר לשימור.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. תנאי בהליך הרישוי יהא קבלת אישור מחלקת השימור להיתר הבניה המוצע.</p> <p>ב. תנאי בהליך הרישוי לבריכת השחייה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת כל הערותיה כתנאים בהיתר הבנייה.</p> <p>ג. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת חוות דעת הנדסית מטעם מהנדס מומחה במבני אבן, שתאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, אשר תכלול את הפעולות ההנדסיות הדרושות לביצוע בתחום התכנית להבטחת יציבות הקרקע והאלמנטים הבנויים בגבול המגרשים השכנים ולהבטחת מניעת פגיעה בהם.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>התנאים למתן היתר בניה יהיו כדלקמן :</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 100 :1, לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/חשמל ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל .</p> <p>ד. תיאום מול משרד התיירות.</p> <p>ה. אישור יועץ נגישות .</p> <p>ו. אישור יועץ ניקוז של הגיחון.</p> <p>ז. אישור של מחלקת שפ"ע.</p> <p>ח. הגשת מיפוי, תיעוד חצרות הכולל סימון כל פרטי הפיתוח המקוריים הקיימים לרבות מדרגות חוץ וכד' והנחיות לפירוק ושמירה ככל הנדרש.</p> <p>ט. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת מיפוי-תיעוד חצרות הכולל סימון כל פרטי הפיתוח המקוריים הקיימים לרבות מדרגות חוץ, ריצופי חוץ וכד' והנחיות לפירוק ושמירה ככל הנדרש.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בנייה / חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה וצמצום מטרדי הבניה ושעות פעילות באתר, שטחי התארגנות, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבנים הקיימים בסמיכות לתכנית. וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמדיה בתקנות. הערות המחלקה לנספח יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור הגורם המקצועי הרלוונטי בעירייה לאפשרות פינוי</p>	





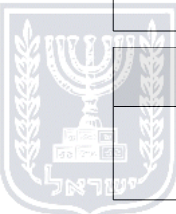
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

	<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>אשפת המלון מסמטת שבתאי פטרושקה. יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה סיום הליך ההסדר ורישום הקרקע על שם מגישת התכנית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. עץ המסומן לשימור יגודר בעת הליך הבניה בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>עצים המסומנים להעתקה : לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/העירוני.</p> <p>עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/העירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע ( חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים ) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>הנחיות לעניין נטיעות חדשות : א. עצים אופייניים למתחם ההיסטורי כדוגמאת ברושים, אורנים ועצים ארץ ישראלים. ב. נטיעות חדשות בתחום החצרות יהיו עפ"י תכנית פיתוח מפורטת לאישור. ג. כל נטיעות העצים בוגרים יהיה ע"פ דירשות מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר בניה</p> <p>יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 מסחר</b></p> <p>תותר חזית מסחרית לאורך קו המגרש הדרומי בבניין מס' 1 למעט שימוש מסחרי בחלל המרכזי בקומת הקרקע המהווה כניסה מקורה מקורית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>6.9 מבנים קיימים</b></p> <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 חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים. אישור החיזוקים על פי תקן 413 חייב לעבור את אישור מחלקת השימור בליווי מהנדס שימור.</p>	<p><b>6.9</b></p>

<b>6.10 חניה</b>	
הסדרי התנועה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה. ניתן להקצות מקומות חניה מחוץ לשטח התכנית.	



<b>6.11 ביוב וניקוז</b>	
<p>1. סילוק השפכים ייעשה באמצעות מערכת הולכת הביוב של ירושלים בהתאם להוראות חברת הגיחון</p> <p>2. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הניקוז וחברת הגיחון, ובמימון היזם.</p> <p>3. אופן החיבור למערכת העירונית, מיקום החיבור ומיקום מדי המים יתואם עם חברת הגיחון.</p> <p>4. ניקוז מי נגר: יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך 2 תאי השטח הכוללים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.</p>	

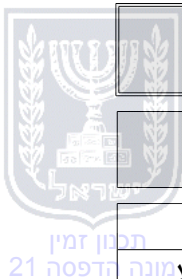


<b>6.12 סטיה ניכרת</b>	
<p>א. גובה המבנים המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב, כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ב. שימור הבניינים בהתאם לתוכניות הינו מחייב בהתאם לאישור מחלקת שימור עיריית ירושלים וכל שינוי ללא אישור הועדה יחשב סטיה ניכרת.</p>	

<b>6.13</b>	
<p>א. הוועדה המקומית תגבה 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>	

<b>6.14 שרותי כבאות</b>	
מיקום רחבות הכיבוי בהיתר הבנייה יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי.	

<b>6.15 עתיקות</b>	
על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>בהינף אחד</td> <td>תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת ביצוע הוראות השימור בהיתר.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	בהינף אחד	תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת ביצוע הוראות השימור בהיתר.	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	בהינף אחד	תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת ביצוע הוראות השימור בהיתר.					

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית, תוך 10 שנים מיום תחילתה.