

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 13549
שם תוכנית: מסחר ותיירות במתחם מלון "פארק" ירושלים

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>14.8.15</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> <u>23/06/2015</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית </p>	<p>משרד הפנים לשכת התכנון מחוז י-ם 23-06-2015 נתקבל</p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מס' 13549 ששמה מסחר ותיירות במתחם מלון "פארק ירושלים".

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

מיקום התכנית - גוש 30155 חלקה 80 וכן חלק מחלקי חלקות 81 ו 79 ו 117. בצומת הרחובות שד' הרצל דרך רבין במגרש המיועד קיים בית מלון בן 9 קומות. (מלון פארק). התכנית האמורה מבקשת להוסיף שטחי מלונאות למלון הקיים. תוספת של 9 קומות מעל הקומות הקיימות. סה"כ המבנה יהיה בן 18 קומות. בנוסף לאמור לעיל מציעה התכנית ליצור "דופן מסחרית" לצומת ולשדרות הרצל, תוך יצירת כיכר ציבורית פנימית, שתשרת הן את הציבור הרחב והן את המלון. כמו כן תהיה הסדרה של התניה והתאמתה לצורכי המלון וכן מערך חניה סביבתי ותת קרקעי בתיאום עם מלון גני ירושלים.

רקע תכנוני לתכנית:

בשנת 1981 קיבלה תוקף תכנית 2948 שהוראותיה קביעת בינוי כמתחייב מהוראות תכנית המתאר המקומית מס' 1702 ' קביעת הוראות בינוי בדברים כגון: מספר הקומות עצוב ארכיטקטוני, מפלס הבניה, קווי בנין, חומרי הבניה של הקירות החיצוניים, חניה וכיו"ב.

בשנת 1982 קיבלה תוקף תכנית א' 2948/א' שהוראותיה: רוספת קומה והשלמת קומה מעל בית המלון המאושר בתכנית מפורטת מס. 2948 הגדלת שטחי רצפות של בית המלון קביעת הוראות לגבי תוספת הבניה לקומה הנוספת קביעת בינוי בהתאם לנספח בניה מס. 1

בשנת 1988 קיבלה תוקף תכנית ב' 2948/ב' אשר מייעדת את השטח לייעודים: שטח פרטי פתוח, קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור. קביעת צורה וחומר לקירוי החצר הפנימית ובנית בריכת שחיה בחצר, ושרותים נלווים בהתאם לנספח הבינוי. הגדלת שטחי הבניה המאושרים בכ-331 מ"ר. שינוי הוראות תכנית המתאר בגין בניה באבן וקביעת הוראות לקירוי החצר בקונסטרוקציה מפלדה וכיפות תאורה מחומר אקרילי שקוף.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

המלון נמצא מבחינה סטטוטורית ע"ג ייעוד שטח פרטי פתוח. הבנייה הקיימת בפועל הינה עפ"י היתר.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות:

בעלי הקרקע ומגישת התכנית היא "חברה לבניין מלון הנביאים בע"מ".

שם עורך התכנית:

אדריכל בעז ביטמן, ביטמן בן-צור אדריכלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מסחר ותיירות במתחם מלון "פרימה פארק ירושלים"</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>13549</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>7.96 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף 	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>10.11.2014</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית 	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ל"ר 	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	218,850
		קואורדינטה Y	632,500
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, גבעת רם, פינת שדרות הרצל – דרך רבין ברחוב וילנאי 2	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	גבעת רם
		רחוב	וילנאי
		מספר בית	2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30155	מוסדר	חלק מהגוש	80	
30155	מוסדר	חלק מהגוש		79
30155	מוסדר	חלק מהגוש		81
30155	מוסדר	חלק מהגוש		117

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ב/2948	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 2948ב ואת כל המפורט בה.	י.פ. 3535	7/3/88
ב/5166	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מסי 5166/ב' הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	לי"ר	פרסום בעיתונות לתוקף 27/1/2010
ב' 2949	• שינוי	תכנית זו משיבה את תכנית מסי 2949 ב' בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 2949 ב' ממשיכות לחול.	י.פ. 4443	פרסום תוקף ברשומות 12/9/1996
ג' 1252	• שינוי	תכנית זו משיבה את תכנית מסי 1252 ג' בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 1252 ג' ממשיכות לחול.	י.פ. 2217	פרסום תוקף ברשומות 7/5/1976
ב' 1252	• שינוי	תכנית זו משיבה את תכנית מסי 1252 ב' בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 1252 ב' ממשיכות לחול.	י.פ. 1927	פרסום תוקף ברשומות 21/6/1973

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	ביטמן בן צור אדריכלים	26.11.2013	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	ביטמן בן צור אדריכלים	26.11.2013	1	ל"ר	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	ביטמן בן צור אדריכלים	26.11.2013	1	ל"ר	1: 200	מחייב חלקית (1)	נספח 1 בינוי
	ו. מחוזית	ביטמן בן צור אדריכלים	26.11.2013	1	ל"ר	1: 200	מחייב	נספח 2 חישוב שטחים
	ו. מחוזית	אייל-הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	26.11.2013	1	ל"ר	1: 250	מנחה	נספח 3 תנועה וחניה

(1) נספח הבינוי מנחה למעט: קווי בניין, גובה בניה מירבי ומסי קומות שהינם מחייבים.

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר	עיריית ירושלים	לי"ר	לי"ר	עיריית ירושלים	לי"ר	כיכר ספרא 1, ירושלים	02-6297777		02-6250875		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	מירי פאלק	008632853	לי"ר	חברה לבנין מלון הנביאים בע"מ	ח.פ. 520039744	מלון פרימה רח' וילנאי 2	02-6582222		02-6582211	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	מירי פאלק	008632853	חברה לבנין מלון הנביאים בע"מ	ח.פ. 520039744	מלון פרימה פארק רח' וילנאי 2	02-6582222		02-6582211	
• בעלים	לי"ר	מרדכי שוסארד	21325741	מלון קדם בע"מ				050-7440495		
• בעלים				מנחל מקרקעי ישראל		יפו 216, בניין שערי העיר, ירושלים	02-5318888			
• בעלים				עיריית ירושלים		כיכר ספרא 1, ירושלים	02-6297777		02-6250875	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	בועז ביטמן	56522535	38570	ביטמן בן-צור אדריכלים		קיבוץ קרית ענבים, ת"ד 67	02-5700188	052-6344440	02-5700181	boaz@bitman-bentzur.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	2408938	502	מימד-ראובן אלסטר מדידות		כנפי נשרים 68, ירושלים	02-6522294	-----	02-6522569	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תנועה	אייל קראוס		88003	אייל-הנדסת כבישים ותנועה בע"מ		הרטום 14, הר חוצבים, ירושלים	02-5328814	-----	02-5400433	ekroads@ekroads.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת בנייה של חדרי אירוח למלון, הוספת שטחי מסחר, הסדרת חניה תפעולית וחניית אוטובוסים בשטח התכנית (בעל הקרקע), הוספת שטחים לחניון ציבורי בתת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 1. מאזור שפ"פ לאזור מסחר ותיירות.
 - ב. קביעת הוראות בגין בניין/מבנה/גדר להריסה- הריסת חלקי מבנה המלון הקיים-קירווי הכניסה למלון, נסבך וקירווי אולם אירועים קיים.
 - ג. קביעת קווי בניין חדשים.
 - ד. קביעת שטחי הבנייה למלונאות בשטח בהיקף של כ- 18,895 מ"ר מהם 16,371 מ"ר עיקרי ו 2,524 מ"ר שירות.
 - ה. קביעת שטחי הבנייה לחניון ציבורי בשטח בהיקף של כ- 9,811 מ"ר, מתוכם כ 9,187 בתא שטח 2 וכ 624 מ"ר בתא שטח 1. החניון יהווה המשך רציף זה לזה בשני תאי השטח. קביעת השטח לחניון פרטי בתא שטח 1 ל 1,505 מ"ר. הגישה לחניון הפרטי תהא דרך החניון הציבורי.
 - ו. קביעת שטחי הבנייה למסחר בשטח בהיקף של כ- 843 מ"ר מהם 821 מ"ר עיקרי ו 231 מ"ר שירות.
 - ז. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למלון ומסחר.
 - ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ט. קביעת שלבי ביצוע להקמת עבודות הבנייה והחניה.
 - י. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.
 - יא. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לרכב וזיקת הנאה להולכי רגל.
 - יב. קביעת הוראות בגין חניון ציבורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.96
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר		821	+821		מ"ר	מסחר
עפ"י תב"ע		405	+188	217	חדרים	תיירות /
2948 בי		16,371	+7,131	9,240	מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה	עצים לשימור ולעקירה	חזית מסחרית	הריסה		
1	1	1	1	1	מסחר ותיירות
2	2		2	2	שטח ציבורי פתוח
2	2		2	2	שטח למלונאות
2	2		2	2	דרך קיימת/מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ותיירות	
4.1.1	שימושים	
א.	תיירות – בית מלון	
ב.	מסחר- בקומות 2 ו 3, במפלס רחוב הרצל: מסעדות, בתי קפה, גלריות, חנויות לממכר וכדומה.	
4.1.2	הוראות	
א.	בינוי	<p>1. בחלקה הצפוני של התכנית, בפינת הרחובות הרצל ורבין, יוקם מבנה בן 2 קומות וישמש למסחר ובתי קפה.</p> <p>2. על תוואי הבניין הקיים יתווספו 3 קומות נוספות. בנוסף יוקם גוש בינוי בן 18 קומות במרכז גוש הבינוי הקיים.</p> <p>3. תותר הפעלה של אולם אירועים במתחם, בשלב הראשון או בשלב השני וזאת בכפוף לקיומו של פתרון חניה.</p>
ב.	תנאים למתן היתר בניה	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, עיצוב חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופו התסרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה וחומרי בניה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תנאי מתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון האיסוף והפינוי של האשפה מהשטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה לרבות חפירה הוא תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה וחפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>מודגש בזאת כי במידה ותוך כדי חפירה בשטח יתגלו עתיקות יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1978.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבנינים המוצעים למערכת הביוב העירונית הקיימת.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות הכנת מסמכים סביבתיים לפי דרישותיה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות להגדלת המטבח ופתרון לצנרת הביוב בתקרת המטבח.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה (למעט שלב א') יהיה אישור אגף הנכסים על הסכם החכירה לחניון.</p>
ג.	זיקת הנאה	<p>1. יתאפשר מעבר להולכי רגל בשטחים המוגדרים בתשריט זיקת הנאה להולכי רגל בכל שעות היממה.</p>

<p>2. לא יבנו גדרות מפרידות או כל מכשול לכניסה חופשית של הולכי הרגל.</p> <p>3. יתאפשר מעבד לכלי רכב בשטחי הדרך המוגדרים בתשריט זיקת הנאה לרכב בכל שעות היממה.</p>		
<p>1. תותר חניה במגרש ע"פ המסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p> <p>2. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>4. מיקום פתחי החנייה יתואם ויאושר עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. לא תתאפשר גישה לחניון התת קרקעי מכיוון שדרות הרצל, שינוי במיקום הכניסה לחניונים שבתכנית יהיה באישור צוות פרויקט הרכבת הקלה.</p> <p>6. מעל קומות החנייה התת קרקעית יושאר 1.0 מ' מינימום אדמת גן מינימום להבטחת שתילת עצים בוגרים.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל חניה תפעולית וחניית אוטובוסים.</p> <p>8. תמרון אוטובוסים בשטח המלון בעזרת מכוני תנועה.</p> <p>9. החניון התת קרקעי יחויב בתפקוד רציף-24 שעות ביממה.</p> <p>10. תתאפשר גישה לחניון הפרטי דרך החניון הציבורי.</p>	<p>חניון פרטי/ חניון ציבורי</p>	<p>ד.</p>
<p>1. באזור הכניסה למלון בו קיימת הגברה של הרוח כתוצאה מהבינוי ישולבו אמצעים למיתון הרוח במטרה להגן על מפלס הולכי הרגל במצבי רוח קיצוניים.</p> <p>2. באזור זה מומלץ לשלב תא אקלום דו דלתי או דלת מסתובבת.</p> <p>3. תכנון האמצעים ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח, ייעשה כתנאי למתן היתר בניה ובליווי היועצים הסביבתיים של התכנית ויאושרו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	<p>אמצעים למיתון הרוח</p>	<p>ה.</p>

<p>שם ייעוד: שטח למלונאות</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>חניון ציבורי</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>1. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי וחניה במפלס הקרקע בתאי השטח ע"פ המסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה. החנייה תתן פיתרון, בן היתר, לצרכי החנייה של המלון ושל המלון בחלקה 79 וזאת בכפוף לתיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>4. מיקום פתחי האיוורור יתואם ויאושר עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. לא תתאפשר גישה לחניון התת קרקעי מכיוון שדרות הרצל.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל חניה תפעולית וחניית אוטובוסים.</p> <p>7. החניון התת קרקעי יחויב בתפקוד רציף-24 שעות ביממה.</p> <p>8. החניון יתן מענה לתקן הנדרש בעבור כל תאי השטח והנכסים שבתחומם.</p> <p>9. בעלי הזכויות בחלקה 80 מלון "פרימה פארק" ובעלי הזכויות בחלקה 79 "מלון קדם בע"מ" יבצעו את החניון הממוקם בתאי שטח 001 ו 002 במשותף על פי הסכם שיחתם בין הצדדים ויובא לאישור עיריית ירושלים.</p> <p>10. החניון יכלול עד שישה מפלסי חניה תת קרקעית</p> <p>11. גג החניון ישתלב בתכנון הסדרי התנועה, חנית אוטובוסים משותפת למלונות, חניית נכים, וחניית המתנה למוניות וכן אזורי גינון ופיתוח על פי תכנית מפורטת שתהווה חלק מבקשת היתר הבניה של החניון</p> <p>12. סך כל שטחי הבניה של החניון רתת קרקעי לא יעלו על 11,500 מ"ר.</p>	<p>חניה</p>

<p>13. רשאית הועדה המקומית להתיר בניית החניון התת קרקעי עוד לפני מתן היתר בניה למלונות הסמוכים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות הכנת מסמכים סביבתיים לפי דרישותיה</p>	
<p>1. יתאפשר מעבר לכלי רכב בשטחי הדרך המוגדרים בתשריט זיקת הנאה לרכב בכל שעות היממה.</p> <p>2. תתאפשר גישה לחניון הפרטי דרך החניון הציבורי.</p>	זיקת הנאה

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
חניון ציבורי	
הוראות	4.3.2
<p>1. תותר הקמת חניון תת קרקעי וחניה במפלס הקרקע בתאי השטח ע"פ המסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה. החנייה תתן פיתרון, בן היתר, לצרכי החנייה של המלון ושל המלון בחלקה 79 וזאת בכפוף לתיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>4. מיקום פתחי האיוורור יתואם ויאושר עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. לא תתאפשר גישה לחניון התת קרקעי מכיוון שדרות הרצל.</p> <p>6. תנאי להתיר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל חניה תפעולית וחניית אוטובוסים.</p> <p>7. החניון התת קרקעי יחויב בתפקוד רציף- 24 שעות ביממה .</p> <p>8. החניון יתן מענה לתקן הנדרש בעבור כל תאי השטח והנכסים שבתחומם.</p> <p>9. בעלי הזכויות בחלקה 80 מלון "פרימה פארק" ובעלי הזכויות בחלקה 79 "מלון קדם בע"מ" יבצעו את החניון הממוקם בתאי שטח 001 ו 002 במשותף על פי הסכם שיחתם בין הצדדים ויובא לאישור עיריית ירושלים.</p> <p>10. החניון יכלול עד שישה מפלסי חניה תת קרקעית.</p> <p>11. גג החניון ישתלב בתכנון הסדרי התנועה, חנית אוטובוסים משותפת למלונות, חניית נכים, וחניית המתנה למוניות וכן אזורי גינון ופיתוח על פי תכנית מפורטת שתהווה חלק מבקשת היתר הבניה של החניון.</p> <p>12. סך כל שטחי הבנייה של החניון התת קרקעי לא יעלו על 9,811 מ"ר.</p> <p>13. רשאית הועדה המקומית להתיר בניית החניון התת קרקעי עוד לפני מתן היתר בניה למלונות הסמוכים.</p> <p>14. תנאי להתיר יהא חתימה על הסדר נכסי עם העירייה המבטיח את הסדרי הקרקע הדרושים והתמורה.</p> <p>15. תנאי למתן טופס 4 יהא קבלת אישור מח'אגף נכסים.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות הכנת מסמכים סביבתיים לפי דרישותיה.</p>	חניה
<p>1. יתאפשר מעבר לכלי רכב בשטחי הדרך המוגדרים בתשריט זיקת הנאה לרכב בכל שעות היממה.</p> <p>2. תתאפשר גישה לחניון הפרטי דרך החניון הציבורי.</p>	זיקת הנאה

שם ייעוד: דרך מאושרת/קיימת	4.4
שימושים	4.4.1
חניון ציבורי	
הוראות	4.4.2
<p>1. תותר הקמת חניון תת קרקעי וחניה במפלס הקרקע בתאי השטח ע"פ המסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה. החנייה תתן פיתרון, בן היתר, לצרכי החנייה של המלון ושל המלון בחלקה 79 וזאת בכפוף לתיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>4. מיקום פתחי האיוורור יתואם ויאושר עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. לא תתאפשר גישה לחניון התת קרקעי מכיוון שדרות הרצל.</p>	חניה

<p>6. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל חניה תפעולית וחניית אוטובוסים.</p> <p>7. החניון התת קרקעי יחויב בתפקוד רציף- 24 שעות ביממה .</p> <p>8. החניון יתן מענה לתקן הנדרש בעבור כל תאי השטח והנכסים שבתחומם.</p> <p>9. בעלי הזכויות בחלקה 80 מלון "פרימה פארק" ובעלי הזכויות בחלקה 79 "מלון קדם בע"מ" יבצעו את החניון הממוקם בתאי שטח 001 ו 002 במשותף על פי הסכם שיחתם בין הצדדים ויובא לאישור עיריית ירושלים.</p> <p>10. החניון יכלול עד שישה מפלסי חניה תת קרקעית.</p> <p>11. גג החניון ישתלב בתכנון הסדרי התנועה, חנית אוטובוסים משותפת למלונות, חניית נכים, וחניית המתנה למוניות וכן אזורי גינון ופיתוח על פי תכנית מפורטת שתהווה חלק מבקשת היתר הבניה של החניון</p> <p>12. סך כל שטחי הבנייה של החניון הציבורי התת קרקעי לא יעלו על 9,811 מ"ר.</p> <p>13. רשאית הועדה המקומית להיתר חניית החניון התת קרקעי עוד לפני מתן היתר בניה למלונות הסמוכים.</p> <p>14. תנאי להיתר יהא חתימה על הסדר נכסי עם העירייה המבטיח את הסדרי הקרקע הדרושים והתמורה.</p> <p>15. תנאי למתן טופס 4 יהא קבלת אישור מחוואגף נכסים.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות הכנת מסמכים סביבתיים לפי דרישותיה</p>	
---	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעור	שימושים	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מסחר ותיירות	מלונאות	001	4525	15,743	2,194	628	330	18,895	417	31	59.84	18	1	---	---	---	---	
	מסחר			278	---	---	---	278	6	7.7	15.6	1	---	---	---	---	---	---
	מסחר* חניון פרטיוחניון ציבורי			543	22	---	---	565	12.5	---	---	2	---	---	---	---	---	---
שטח ציבורי פתוח	חניון ציבורי	002	733.8	---	---	---	2,129	47	---	---	---	---	**1/5	---	---	---	---	
שטח למלונאות			691.8	---	---	---	9,187	267	---	---	---	---	5	---	---	---	---	---
דרך קיימת/מאושרת			2004	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

* שטחי מסחר במבנה הצפוני בן 2 קומות.
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.
 * לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח הבינוי בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. אם תדרש תוספת קומות זו, יוגדלו שטחי השירות/מתחת לכניסה קובעת המיועדים לחניה מעבר לנקוב בטבלה זו.
 ** קומה 1 בשטח החניון הפרטי. 5 קומות בשטח החניון הציבורי.

6. הוראות נוספות**סטייה ניכרת**

1. לא תותר המרת שטחים ממלונאות למסחר. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבי, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
5. לא יותר במקום אכסון מלונאי מיוחד. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6. התניין התת קרקע יחויב בתפקוד רציף- 24 שעות ביממה. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

חיזוק מבנים - תמ"א 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים 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:
 - 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.
 - 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).
 - ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.

חלחול מי נגר

יוותרו לפחות 25%-20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת ולאחר קבלת רישיון עסק כדן.

הוראות בנושא עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 - העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 - תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; פיצוי נופי ושתילה חלופית.
 - באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.

פסולת בנין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.

פסולת הבניין תיגרס בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת ולאחר קבלת רישיון עסק כדין.

פיתוח תשתית

- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבת הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת 3 קומות (כ 90 חדרים) על גבי גג המלון הקיים.	בהינף אחד וללא תלות במימוש בניית החניון הציבורי המשותף ובכפוף לקיום פתרון חניה עבור חדרים אלו בתחום מגרש בית המלון הקיים
2	תוספת הבינוי המרכזי בן 18 הקומות.	בהינף אחד וללא תלות בשלב 1. תלות בשלב 4.
3	תוספת מבנה צפוני חדש מסחרי.	בהינף אחד וללא תלות בשלב 1 ואו שלב 2.
4	חפירה ובניית של קומות החניון הציבורי התת קרקעי.	בהינף 1 -תנאי למתן טופס איכלוס למלון לשלב 2.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית ירושלים		
	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם: בעז ביטמן 56522535 רישיון 38570	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ביטמן בן צור אדריכלים		
	מספר תאגיד:		
יזם בפועל	שם: מירי פאלק ת.ז. 008632853	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: חברה לבנין מלון הנביאים בע"מ		
	מספר תאגיד: ח.פ. 520039744		
בעל עניין בקרקע	שם: מירי פאלק	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: חברה לבנין מלון הנביאים בע"מ		
	מספר תאגיד: ח.פ. 520039744		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית ירושלים		
	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: מרדכי שוסארד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מלון קדם בע"מ		
	מספר תאגיד: 21325741		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
	מספר תאגיד:		

8. חתימות

שם: מנכ"ל מולן בע"מ ת.ז. 008632853 חתימה: חברה לבנין מלון הנביאים בע"מ מספר תאגיד: 520039744 ח.פ. 520039744		מגיש התוכנית
שם: בעז ביטמן 38570 רישיון 56522535 תאגיד: ביטמן בן צור אדריכלים		עורך התוכנית
שם: מירי פאלק ת.ז. 008632853 חתימה: חברה לבנין מלון הנביאים בע"מ מספר תאגיד: 520039744 ח.פ. 520039744		יזם בפועל
שם: מירי פאלק חתימה: חברה לבנין מלון הנביאים בע"מ מספר תאגיד: 520039744 ח.פ. 520039744		בעל עניין בקרקע
שם: מירי פאלק חתימה: חברה לבנין מלון הנביאים בע"מ מספר תאגיד: 520039744 ח.פ. 520039744		
שם: עיריית ירושלים תאגיד: מלון קדם ירושלים בע"מ מספר תאגיד: 512319229 ח.פ. 512319229		בעל עניין בקרקע
שם: מרדכי אדסאב חתימה: חברה לבנין מלון הנביאים בע"מ מספר תאגיד: 512319229 ח.פ. 512319229		בעל עניין בקרקע
שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל מספר תאגיד: 21325741		בעל עניין בקרקע

עיריית ירושלים

הסמונה על נכסי העירייה מאשר:
 חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (כלבו)
 7.6.15
 תאריך

(Handwritten signature and stamp)