

התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14253

**שם תוכנית: מתחם מלונאות, מסחר ומגורים,
רחוב המלך ג'ורג' 47, מרכז העיר**

**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>20.6.04</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>צ'רית ארבל</u> יו"ר הוועדה המחוזית </p>	
<p>תאריך</p>	<p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית

במתחם מתוכננים שני בניינים נפרדים: בניין מלונאות בן כ-250 חדרים ובניין מגורים של עד כ-40 יחידות דיור. הבניינים יבנו על גבי קומת מסד גבוהה, הכוללת: שטחי ציבור של אגף המלון וכן מסחר ולובי במפלס הכניסה. וכן מרתף בן 6 קומות תת-קרקעיות של חדר אוכל, מטבח, אולם אירועים, חנייה, ספא ושטחי שירות נוספים. חניית האוטובוסים במפלס הרחוב.

הפרויקט ממוקם בצומת הרחובות המלך ג'ורג' ואבידע, על ציר עירוני ראשי, ברכס המשקיף על הגן על שם וילף (גן העצמאות). בתכנון הושם דגש על היחס אל הציר העירוני מחד ואל השטח הירוק הפתוח מאידך, תוך שמירת מבט מרחוב המלך ג'ורג' לעבר העיר העתיקה.

על התכנית הנ"ל חלות תכניות קודמות, כגון: 942 א', ו-942 ד', 5022, 5166 ב'.

המתחם המוצע מתוכנן על מגרש מספר 1, שהוא שטח בבעלות פרטית של מגיש התכנית, מגדלי היכל שלמה. חלק מהשטח הופקע לצורך הרחבת דרכים, ובכך צומצמו שטחי הנטו של הנכס.

הבנייה הקיימת בפועל היא בית סולל בונה לשעבר, שעל פי תב"ע 942 ד' היה מיועד להריסה. עם זאת תשומר החזית המערבית הפונה אל רחוב המלך ג'ורג'.

התכנון המוצע הוכן על פי קווי הנחייה עקרוניים של תכנית המתאר ירושלים 2000 ובליווי המחלקה לתכנון בעיריית ירושלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מתחם מלונאות, מסחר ומגורים,
רחוב המלך ג'ורג' 47, מרכז העיר

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

14253

מספר התוכנית

3411 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

02

מספר מהדורה בשלב

11.08.2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

יפורסם
ברשומות

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• לא כולל איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220625
		קואורדינטה Y	631625
1.5.2 תיאור מקום		רחוב המלך ג'ורג' 47, פינת רחוב אבידע, מרכז העיר	
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	מרכז העיר
		רחוב	המלך ג'ורג' 47
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30036	לא מוסדר	חלק מהגוש		156
30037	לא מוסדר	חלק מהגוש	111, 38	112, 36, 35, 26

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 62.	י.פ. 687	י' תמוז תשי"ט 16.7.59
942 א'	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 942 א'.		יא אייר התשכה 13.05.1965
942 ד'	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 942 ד'.		כד סיוון התשנ 17.06.1990
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	ו שבט התשע 21.010.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	ארתור ספקטור	11.08.14	לא רלוונטי	20	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	ארתור ספקטור	09.07.2014	1	לא רלוונטי	1: 500	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	ארתור ספקטור	09.07.2014	3	לא רלוונטי	1: 250	מנחים למעט גובה בנייה, מספר קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בנייה מרביים שהינם מחייבים	נספחי בנייה
	וועדה מחוזית	אלכסנדרה גובבסקי-אמאב	09.07.2014	1	לא רלוונטי	1: 250	מנחה	נספח תנועה- חלק מנספח 1
	וועדה מחוזית	ברברה אהרונסון	09.07.2014		לא רלוונטי	1: 250	מנחה	נספח נופי - חלק מנספח 1
	וועדה מחוזית	ארתור ספקטור	09.07.2014	1	לא רלוונטי	1: 250	מנחה	נספח מספר 2 חתכים
	וועדה מחוזית	ארתור ספקטור	09.07.2014	1	לא רלוונטי	1: 250	מנחה	נספח מספר 3 חזיתות

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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
	הארווי דוגלן	015586134		מגדלי היכל שלמה		מלון רמדה, ת.ד. 3369 ירושלים 91033	02-6599990				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	הארווי דוגלן	015586134		מגדלי היכל שלמה		מלון רמדה, ת.ד. 3369 ירושלים 91033	02-6599990			

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	הרווי דוגלן	015586134	מגדלי היכל שלמה		מלון רמדה, ת.ד. 3369 ירושלים 91033	02-6599990			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	69455327	08333			רחוב הצפירה 22 א' ירושלים 93102	02-5661671		02-5611270	spc_ami@012.net.il
• עורך נספח	אדריכל	309823888	104877			מבוא השער 4, ירושלים	02-6418342		02-6436825	aronson@s-aronson.co.il
• עורך נספח	מהנדסת תנועה	310468129	00076333			מנחם בגין 7, רמת גן	02-6726992		02-6726995	sandra@amav.net
• עורך נספח	יועץ איכות סביבה	050152685				הנטקה 34, קריית יובל ירושלים	02-6427729		02-6427729	shl@shl.co.il
• מודד	מודד	077488580	359			רחוב עמינדב 23 תל-אביב 67898	03-5614421		03-5623856	dotan_ku@netvision.net.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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

בניית שני בניינים, האחד מבנה למלונאות והשני מבנה למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי יעוד שטח מאזור למלונאות ודרך מוצעת לשטח למגורים, מסחר ותיירות.
2.2.2	קביעת בינוי לבניית 2 בניינים נפרדים: בית מלון בן כ-250 חדרים בצפון מערב, ובניין מגורים של עד 40 יחידות בצפון מזרח.
2.2.3	קביעת גובה הבינוי עד 854.40 מטר מעל פני הים לשני בניינים נפרדים: מגורים ומלונאות.
2.2.4	קביעת זכויות בנייה על סך 22,237.86 מ"ר עיקרי ו-12,381.30 מ"ר שירות.
2.2.5	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
2.2.6	קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
2.2.7	איסור העברת זכויות בנייה ממלונאות למגורים.
2.2.8	קביעת הוראות להריסת גדרות ומבנים.
2.2.9	קביעת הוראות בגין שימור חזית צפון/מערבית של בית סולל בונה הקיים.
2.2.10	קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
2.2.11	קביעת דרך חדשה.
2.2.12	קביעת דרך לביטול.
2.2.13	קביעת הוראות למניעה וצמצום מפגעים ומטרדים סביבתיים.
2.2.14	קביעת תוואי והוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור.
2.2.15	קביעת הוראות בגין מבנה למסחר, תרבות, מבנים ומוסדות ציבור והבנייה מעליו ומתחתיו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערוח	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	יערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4164.67	+4164.67	0	מ"ר	מגורים
		40	+40	0	מס' יחיד	
		371.74	-2523.54	2895.28	מ"ר	מסחר
בתב"ע המאושרת אין פירוט לכמות החדרים		כ-250	--	--	חדרים	תיירות / מלונאות
		17697.45	+3315.45	14382	מ"ר	
		4.00	+4.00	0	מ"ר	מסחר, תרבות, מבנים ומוסדות ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים						יעוד	תאי שטח
הריסה	זיקת הנאה	עץ לעקירה	עץ להעתקה	חזית מסחרית	דרך לביטול		
1	1	1	1	1	1	1	מגורים, מסחר ותיירות
		2				2	דרך מאושרת
						3	דרך חדשה
						4	מסחר, תרבות מבנים ומוסדות ציבור

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		יעוד	מ"ר	סה"כ
90.0	3047.05	מגורים, מסחר ותיירות		84	2,900	שטח למלונאות
9.3	338.22	דרך מאושרת		16	516	דרך מוצעת
0.6	21.73	דרך חדשה				
0.1	8.00	מסחר, תרבות מבנים ומוסדות ציבור				
100	3415	סה"כ		100	3416	סה"כ

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	מלונאות, מסחר ומגורים
4.1.1	שימושים
א.	בית מלון
ב.	מגורים
ג.	מסחר
ד.	חדר כושר, בריכה וספא
4.1.2	הוראות
א.	הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. חזיתות הבינוי יעוצבו בתיאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות תכנית המתאר החדשה לירושלים.
ב.	<u>תמהיל דירות</u> 20% מיח"ד יהיו בשטח של עד 90 מ"ר מרבי.
ג.	מפלס ה-0.00 = 802.25 מטר מעל פני הים.
ד.	<u>קולטי שמש על הגג:</u> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה.	<u>תחנת שנאים:</u> לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. יש לקבל חוות דעת מחברת חשמל. שנאי זה ימוקם במלואו מתחת לקרקע, זאת על פי תיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
ו.	<u>אנטנות טלוויזיה ורדיו:</u> תבוצע אנטנה מרכזית על כל אגף. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
ז.	<u>מקומות חנייה:</u> 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד ויהיו תת-קרקעיים. 2. מספר מקומות החניה המירבי יקבע לעת מתן היתר הבניה, ובלבד שלא יקטן מדרישות התקן לעת מתן היתר הבניה. 3. תותר כניסת רכבים אל חניון המתחם מכיוון רחוב אבידע בצד המזרחי בלבד, מול גן העצמאות. 4. תותר חניית אוטובוסים במפלס הרחוב בצד המזרחי בלבד מול גן העצמאות. 5. כחלק בלתי נפרד מהחניון התת-קרקעי יוקם חניון תפעולי ולא תותר פעילות של פריקה וטעינה במפלס הרחוב.
ח.	<u>שילוט:</u> לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבניין, למעט בשטחים מסחריים ומבנה בית המלון, הכל בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.
ט.	<u>חזית מסחרית:</u> מפלסי החנויות תהיינה במפלס של המדרכות הסמוכות או הפיתוח הסמוך של השצ"פ, ויפעל כלפי המרחב הציבורי.
י.	<u>תיק תיעוד:</u> על פי דרישת עיריית ירושלים יוכן תיק תיעוד לבניין סולל בונה המיועד לשימור החזית המערבית בלבד.
יא.	<u>מיתון השפעת רוחות:</u> האמצעים שיקבעו בשלב היתר הבנייה למיתון השפעת הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר עבורם סטייה סבירה מקווי הבניין, הכול באישור מהנדס העיר.
יב.	<u>תנאים למתן היתר בנייה:</u> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות התכנית החדשה לירושלים, וקבלת אישורו. 2. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא קבלת היתר בנייה לשטחים הציבוריים הפתוחים בתחום השצ"פ הסמוך מדרום/מזרח.

<p>3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 100:1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>5. קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לנושאים סביבתיים כגון מניעת מטרדים סביבתיים כגון: רעש, אבק, פסולת בניין, שעות פעילות, שילוט וכיו"ב.</p> <p>6. התייעצות ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:</p> <p>(א) הצגת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות והפעילויות הצפויות במלון בחזיתות המסחריות. מסקנות ודרישות חוות דעת זו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.</p> <p>(ב) הצגת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת המבנים שיוקמו על משטר הרוחות מסביבם ופירוט האמצעים התכנוניים והפיזיים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. מסקנות ודרישות חוות דעת זו תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.</p> <p>(ג) הגשת תכנון למערכות האווירור - תוכניות האווירור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האווירור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון (מיקום נקודות הפליטה לסביבה תהיה מעל הגג ומפרט טכני למעכת גלאי CO), בתי אוכל (מטבחים, שטחי מסחר, סינון ריחות), בריכת השחייה ומחסן חומרים מסוכנים (אווירור נפרד מעל הגג בלבד) מערכות הסקה (פליטת גז מערכות ההסקה וחימום המים) ומערכות חירום (כגון גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.</p> <p>(ד) הגשת תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומה המסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתו של מרכז הוועדה המקצועית לשילוט בעיריית ירושלים לתוכניות העבודה.</p> <p>(ה) הגשת תוכניות למחלקה לאיכות הסביבה ולאגף התברואה בעיריית ירושלים לעניין מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת מחזור. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.</p> <p>7. לאורך השטח המסומן כזיקת הנאה, שבתחום הקו הכחול של תכנית זו, תפותח כתנאי להיתר בניה למלונאות ומגורים, על חשבון היזם, בתיאום ואישור מחלקת שפייע בעיריית ירושלים. על שטח זה תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.</p> <p>8. יותרו שינויים ארכיטקטוניים בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>9. הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי באמצעות נטיעת 25 עצים חלופיים בגודל 9 ס"מ קוטר ובגובה 4.5 מטר, בפיקוח אגרונום, חלקם במדרכה על פי תכניות שיוגשו לאישור מחלקת הגננות.</p> <p>העצים שיועקרו הם 2 עצי זית (מספרים 38 ו-43 בתשריט).</p> <p>העצים שיעקרו הם: 7 עצי אורן ירושלמי, 5 אילנה ו-3 אולמוס.</p> <p>10. הפקדת ערבות במחלקת הגננות, כפי שייקבע לעת מתן היתר הבנייה, עבור העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי, הכל באחריות היזם.</p> <p>11. ביצוע עבודות ההעתקה והעקירה בליווי ופיקוח של אגרונום מקצועי, אשר יאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח את העתקות העצים לפי מפרט מקצועי.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>12. תוקף זכויות הבנייה המוקנות בתכנית וכן תוקף השימוש המותר למגורים הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף. במידה ובתוך 5 שנים לא יוצא היתר בניה ראשון בתחום התכנית (היתר חפירה אינו נחשב לעניין זה כהיתר בנייה ראשון) המאפשר את מימושה, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן וכן יפקע תוקף השימוש המותר למגורים. במצב כזה, יהיו זכויות הבניה והשימושים בתחום התכנית, בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו. היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. כמו-כן, במידה ויפקע תוקפו של היתר בניה שהוצא, בשל אי מימושו, יפקעו אף אז זכויות הבנייה והשימוש למגורים הניתנים בתכנית דנן.</p> <p>13. לא יינתן היתר בנייה למבנה המגורים בטרם יינתן היתר בנייה למבנה למלונאות.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור משרד התיירות בנוגע להתאמת המבנה המלונאי לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות, בעת הבקשה להיתר.</p>	
<p>תנאים לטופס איכלוס:</p> <p>1. לא יינתן טופס 4 למבנה המגורים בטרם יינתן טופס 4 למבנה למלונאות.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 לאכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה, בהתאם לתנאים שנדרשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 או תעודת גמר בטרם תוגש על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם חוות דעת אקוסטית המבוססת על מדידות ובדיקות שיעשו עם השלמת הבנייה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. עם השלמת הבנייה תוגש חוות דעת סביבתית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, שמטרותיה הן:</p> <p>(א) הבטחת השלמת ביצוע כל האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות המערכות המכניות של מבנה המלון והמסחר (מיזוג, איזורור החנייה ובריכת השחייה, גנרטורים לחירום, מערכות אנרגיה וכיו"ב), בהתאם לדרישות שנקבעו בשלב הבקשה להיתר בנייה והתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>(ב) הבטחת השלמת ביצוע מעטפת הבניין, בהתאם לקריטריונים של המחלקה לאיכות הסביבה, באופן שימנעו מטרדי רעש מכלי רכב למבנה בית המלון והמסחר.</p> <p>(ג) הקמת מבנה בית המלון והמסחר באופן שהפעילות בהם לא תגרום למטרדים סביבתיים לרבות רעש ואיכות הסביבה, בהתאם להוראות התכנית והתנאים שנקבעו בשלב היתר הבנייה ולתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>5. גמר הקמה בפועל של כל האלמנטים למיתון הרוח שנקבעו בשלב היתר הבנייה.</p> <p>6. השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי העקרונות המוצגים בנספח התנועה בתחום רחוב אבידע.</p>	<p>יג.</p>
<p>סטייה ניכרת:</p> <p>1. סטייה מסעיף 4.1.2 י"ב (תנאים למתן היתר בנייה, ס"ק 12-14), 4.1.2 י"ג (תנאים לטופס איכלוס), 4.1.2 ט"ז (שימור) יהוו סטייה ניכרת.</p> <p>2. החזית המסחרית, המסומנת בתשריט בקו סגול, מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת. וראו גם הוראות בגין חזית מסחרית במפורטים בסעיף 4.1.2 ט' לעיל.</p> <p>3. לא יותר להמיר שטחי מלונאות למגורים, אך תותר המרת שטחי מגורים למלונאות. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. תנאי לאישורה של התכנית דנן יהא הפקדת הכנית 101-0149112 העוסקת במתחם השצ"פ. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>5. קווי בניין</p> <p>א. קו הבניין המסומן בתשריט בצבע אדום בקו נקודה קו הוא קו בניין לבנינים מעל מפלס ה-0.00 (802.25).</p> <p>ב. קו הבניין המסומן בתשריט בצבע אדום בשני קווים ונקודה הוא קו בניין תת קרקעי בחלקו ובחלקו מעל מפלס רח' אבידע עבור קומת מסד הנמצאת מתחת ל 0.00 (802.25).</p> <p>ג. קו הבניין המסומן בתשריט בצבע כחול בשני קווים ונקודה הוא קו בניין תת קרקעי עבור קומות המרתפים הנמצאים במלואם בתת הקרקע מתחת למפלס רחוב אבידע.</p> <p>ד. קווי הבניין מחייבים, כל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת. עם זאת, תינתן גמישות לעניין קווי בניין תת קרקעיים תחתיים (מרתפים) בתחום גבולות המגרש.</p> <p>6. ההוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי, כמפורט בסעיף 4.1.2 (ט"ו) להלן, הינן מחייבות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>7. גובה המבנה 854.40 מטר מעל פני הים, למעט חדרים טכנים על הגג.</p>	<p>יד.</p>

טו.	<p><u>זיקת הנאה למעבר רגלי:</u></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע ירוק בתא שטח 1 הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע בכל שעות היממה ותרשם הערת אזהרה על כך בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית.</p> <p>2. שטחים אלו יפותחו כמעברים, ככרות, פינות ישיבה, אזורי גינון, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח, מודגש בזאת כי אחזקת השטחים הללו תהא באחריות בעלי הזכויות ועל חשבונם בלבד. המעברים יאפשרו רצף, קשר ונגישות לציבור ולרחובות אבידע והמלך ג'ורג'.</p> <p>3. תא השטח בתשריט המסומן "4" הוא קצהו הצפוני של בניין למסחר, תרבות, מבנים ומוסדות ציבור, מתחום תוכנית 101-0149112 (אשר נמצא בתחום תוכנית זו מדרום), הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא רישום הערת אזהרה על כך בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>
טז.	<p><u>שימור:</u></p> <p>החזית המערבית של בניין סולל בונה ישומר לכל גובהו ורוחבו כולל הגגון המיוחד. לשם כך יפקיד הזים ערבות בידי עיריית ירושלים לשם הבטחת ביצוע השימור.</p>
יז.	<p><u>חדר כושר וספא:</u></p> <p>במפלסים התת-קרקעיים של המתחם יוקם מתחם ובו חדר כושר, בריכה וספא לשימוש אורחי המלון ודיירי המגורים.</p>
יח.	<p><u>מי נגר:</u></p> <p>מי הנגר יופנו לשצ"פ הסמוך מדרום/מזרח, באישור מחלקת שיפור פני העיר בעיריית ירושלים, בהתאם להוראות תמ"א 34/ב'4.</p>
יט.	<p><u>דרך לביטול:</u></p> <p>השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא דרך לביטול.</p>
כ.	<p><u>איכות סביבה</u></p> <p>1. מיקום איחסון החומרים המסוכנים עבור בריכת השחיה יהיה בקומת החנייה התפעולית. המיקום המדויק יתואם מראש ויאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.</p> <p>2. גריסת פסולת בנייה ופינויה: באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה באישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין על ידי יזם התכנית ועל חשבונם, בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>4. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י חברת הגיחון והמשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>
כא.	<p><u>הוראות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה:</u></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה תהיה הכנת חוות דעת סביבתית שתוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, לבחינת המטרדים והמפגעים הסביבתיים מעבודות החפירה והבנייה והצגת האמצעים לצמצום. בין היתר ינותחו המטרדים ויקבעו האמצעים הבאים:</p> <p>1. אבק - על מנת למנוע ריכוזי אבק חריגים יבוצעו הצעדים הבאים:</p> <p>1.1 לפני תחילת העבודות באתר ייבנה בהיקף האתר, קיר בגובה 4 מטרים, עשוי בלוקים או פח כפול.</p> <p>1.2 יש להרטיב את שבילי התנועה באתר, כך שתימנע הרחפת אבק בעת הנסיעה.</p> <p>1.3 יש להקפיד על ניקוי כביש הגישה לאתר בעזרת רכב טאטוא כבישים, בצורה שלא ייעלה אבק בעת תנועת כלי רכב על הכביש.</p> <p>1.4 פעולות הקידוח יבוצעו באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.</p> <p>1.5 תבוצע הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או כיסוין.</p> <p>1.6 ערמות עפר לפינוי וערמות חומרי בניין חלקיקיים, כגון חול, ימוקמו במקום מוגן מרוחות ו/או יכוסו.</p>

<p>1.7 שפכי עפר לא יינתן אישור לשפיכת עודפי עפר מחוץ לשטח התכנית באתר מאושר על ידי העירייה, אלא לאחר הצגת תכנית נופית למחלקה לשיפור פני העיר הערוכה על ידי אדריכל נוף, המוכיחה שלא ניתן למצוא פתרון לעודפי העפר בתחום התכנית.</p> <p>1.8 גריסת פסולת בנייה ופינויה באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות פסולת הבניה יפונו, על ידי יזם התכנית ועל חשבונו, לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ומאושר על ידי העירייה.</p> <p>2. רעש - ביצוע הבנייה יהיה כפוף להתניות המיועדות להקטין את הרעש בשלב הבנייה, כמפורט להלן:</p> <p>2.1 שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>2.2 כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידו בנייה), התשל"ט-1979.</p> <p>2.3 יש לרכז את הפעילויות הרועשות לפרק זמן מצומצם ככל האפשר, לקיצור תקופת חשיפת התושבים הגרים באזור לרעש.</p> <p>2.4 בשלב מתן היתר הבניה תיעשה בדיקה אקוסטית של הרעש הצפוי בתקופת הבנייה בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	
<p>הנחיות לתכנון ולתפעול המבנה</p> <p>1. מערכות האנרגיה - מערכות האנרגיה תהיינה על בסיס גז או חשמל בלבד. במערכות אנרגיה הפועלות על גפ"מ יתוכנן פיר מרכזי לניקוז ולפליטה של גזי שריפה מעל גג המבנה.</p> <p>2. אוורור - תכנון מערכת האוורור של החניון, כולל מיקום פירי הפליטה, יבוצע על בסיס הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה וכמפורט להלן:</p> <p>2.1 במפלסים בהם שטח פתחי האוורור הטבעי בקירות הוא קטן מ-2% משטח רצפת המפלס (לא כולל פתחי יציאה וכניסה), תותקן מערכת אוורור, שתכלול פתחי אוורור בכל קומה ומפוחים ושתהיינה בעלות יכולת החלפה של 6 החלפות בשעה לפחות, עבור כל מפלס בחניון.</p> <p>2.2 מיקום פתחי הפליטה של האוורור המאולץ של החניון יהיו מעל למפלס הגג/גגות.</p> <p>2.3 הפתח הראשי של כניסת האוויר לתוך החניון לא ימוקם בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר, כגון כביש ראשי.</p> <p>2.4 פתח יציאת אוויר הכולל מתקן ליניקת אוויר התוצה משטח החניון לא ימוקם בסמוך לגלאי CO.</p> <p>2.5 ריכוז ה-CO בשטח החניון לא יעלה מעל ריכוז 60 מ"מ/מ"ק (52 תל"מ), למשך חצי שעה רציפה ומעל ריכוז 200 מ"מ/מ"ק (170 תל"מ) בכל רגע נתון.</p> <p>2.6 תותקן מערכת גלאי CO בכל אחד ממפלסי החניון, באופן שתופעל במשך כל זמן פעילות החניון ובאופן שתפעל, בכל מפלס, כיחידה נפרדת.</p> <p>2.7 אוורור חניון האוטובוסים יבוצע בנפרד משאר החניון, בספיקות אוויר של 10 החלפות אוויר בשעה לחלל זה.</p> <p>2.8 מנדפי המטבחים של בית המלון יחוברו לפיר האנכי של המבנה, ויפלטו מן הגג.</p> <p>3. הוראות למניעת מפגעי רעש:</p> <p>3.1 מגדלי הקירור על הגג יותקנו רחוק ככל האפשר ממגורים</p> <p>3.2 מסביב לגג יוקם מעקה בגובה 1.2 מטר לפחות, עשוי מחומר שמשקלו עולה על 15 ק"ג/מ"ר, ללא מרווחי אוויר.</p> <p>3.3 הצורך בטיפול אקוסטי וסוג הטיפול הנדרש למגדלי הקירור, ייקבעו על פי חישוב מפורט שיש לערוך בשלב מתן היתר הבניה, ובו יובאו בחשבון מיקום מדוייק של מקור הרעש, הספק הרעש של המקור, מיסוד אקוסטי כתוצאה מהמבנה, שעות ההפעלה של המגדל וכו'.</p> <p>3.4 מעטפת הבניין תהייה מוגנת מפני הרעש בכדי להבטיח עמידה בקריטריונים של המחלקה לאיכות הסביבה בכל הקשור למניעת מפגעי רעש.</p> <p>3.5 לא יותר שימוש במערכות להגברת קול בתא שטח 1 ברחבה שבין בית המלון למבנה המגורים.</p> <p>3.6 לא יותר שימוש בעסקים של בתי אוכל ובתי קפה בחזית המסחרית הפונה לרח' אבידע.</p> <p>3.7 לא תותר חנייה אוטובוסים לרבות הורדה והעלאת נוסעים ותיירים בחלק המערבי של רח' אבידע מול בתי המגורים.</p>	<p>כב.</p>

	<p>4. הנחיות לתפעול מערכת התנועה</p> <p>4.1 יובטח כי מקומות החנייה המיועדים לאוטובוסים יהיו פנויים לחניית אוטובוסים בלבד, כדי למנוע מצב שבו אוטובוסים יאלצו לחנות במקומות אחרים, הקרובים יותר למבני מגורים בסביבה. ראה גם סעיף 3.7 לעיל.</p> <p>4.2 לא תותרנה בשטח התניות פעולות אחזקה של כלי רכב, כגון: סיכה ותדלוק, ואולם תותר בו רחיצת מכוניות כשירות לאורחי המלון.</p> <p>4.3 יש לאכוף נתיבי כניסה ויציאה, להפריד בין תנועת הולכי רגל לבין תנועת כלי רכב ותנועת כלי רכב כבד, להקצות חנייה לסוגי הרכב השונים, להגדיר מיקום חנייה, בקרה על מערכות האורור בחניונים באמצעות גלאים, מספר החלפות אוויר בחניונים וכיו"ב.</p> <p>5. אשפה - בתא שטח 1 יתוכנן ויוקם מתקן אשפה עבור דחסנית בנפח 22 קוב' ובאופן שיאפשר פעולתה של מכונית לפינוי אשפה (גובה חדר שירות, רדיוס סיבוב וכדומה).</p> <p>6. חברת אחזקה - מגישי הבקשה להיתר בשטח התכנית יהיו אחראים לנושא האחזקה השוטפת במקרקעין ולשם ביצועה יפעילו חברת אחזקה אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי הפיתוח של התכנית ובשטחי החניון הציבורי, כולל: ניקיון, פינוי אשפה, השקיה, ניהול ואחזקת המתחם, הפרדת מערכות, תפעול המגורים, תאורה, גננות, כבישים, מדרכות בטיחות וכיו"ב.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	4.2 דרך מאושרת
4.2.1 שימושים	
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2 הוראות	
א.	יותר השימוש בשטח שיועד לדרך חדשה (על פי תכנית 101-0149112) לשם יצירת מפרץ חנייה לאוטובוס אחד בחזית המלון.
ב.	<u>כניסה לחצר השירות של המתחם</u> : מרחוב אבידע תותר כניסת רכבי שירות אל חצר השירות של המתחם.
ג.	יוקם מפרץ חנייה לאוטובוס אחד בחזית המזרחית, על רחוב אבידע.

	4.3 דרך חדשה
4.3.1 שימושים	
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.

	4.4 מבנה למסחר, תרבות, מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1 שימושים	
א.	מסחר, תרבות, תיירות ומוסדות ציבור
4.4.2 הוראות	
א.	השטח המסומן בתשריט, בתא שטח 4, בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע ירוק הוא בניין לשימור עם זיקת הנאה לציבור ועיריית ירושלים ותרשם על כך בספרי המקרקעין הערת אזהרה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. בעלי השצי"פ הצמוד מדרום יהיו רשאים לשפצו, לתחזקו ולהשתמש בו.
ב.	תותר בנייה מעל גובה המבנה, ממפלס +9.00 ואילך, ומתחתיו הכל בהתאם להוראותיה של תוכנית זו, תוך חיזוק המבנה לשימור ככל שיידרש ויותר בבנייה הנוספת השימושים המותרים במבני מלונאות על פי תוכנית זו.
ג.	בשכבות שמתחת למבנה לשימור שבתא שטח 4 יותרו שימושים מלונאים, וזאת במגבלות קו בניין תת קרקעי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	בניין	שימוש	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) 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	אחורי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים, מסחר ותיירות	1	3040.23	1	מסחר	215.85	--	90.58	306.43	--	--	--	--	854.40	15	6	כמפורט בתשריט			
				תיירות	13045.32	1861.08	4652.13	1839.58	21398.11	--	--								
				מסחר	--	--	155.89	--	155.89	--	--								
				מגורים	4164.67	876.08	--	418.17	5458.92	עד 40-כ	12.9	--							
				שטח שירות משותף	--	--	--	7295.81	7295.81	--	--	מעל פני הים							
				מסחר, תרבות, מבנים ומוסדות ציבור	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	--	--								
סה"כ					17429.84	2737.16	4808.02	9644.14	34619.16	1137.07	12.9	44							

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה. לא יותר ניווד שטחים מתחת ומעל מפלס 0.00 הנקבעים בסעיף 4.1.2 ג'.

* מספר הקומות בבניין המגורים אינו מחייב.

6. הוראות נוספות**6.1 מבנים וגדרות להריסה**

המבנים, המדרגות והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה/חפירה ראשון על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 עתיקות

- א. 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.
 ב. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדן: 28822/0 "ירושלים ימק"א-רחוב קרן היסוד" י"פ 1091 עמ' 1462 מיום 18.05.1964 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
 ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
 ד. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
 ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ו-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל פעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 ו. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4 פיתוח תשתיות

- 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 קו 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 מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.5 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/ העתקה

- א. כל העצים הבוגרים, כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, על פי כל דין ובאמצעות רישיון מאת מחלקת הגנות בעיריית ירושלים, כפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות, בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה.
 ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, על פי כל דין ובאמצעות רישיון מאת מחלקת הגנות בעיריית ירושלים, כפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות, בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר
 ד. על היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות בעיריית ירושלים.
 ח. סקר ונספח העצים אשר הוכנו עבור תב"ע זו מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

6.7 מודל בניין סולל בונה

לפי בקשת מהנדס העיר, יוכן מודל לבניין סולל בונה והוא יוצב בלובי הבניין ביחד עם איזכור למתכנן המבנה אדריכל טרוסטלר.

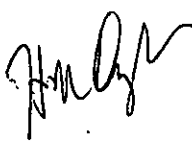


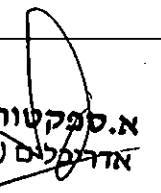
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

חתימה	תאור שלב	נס' שלב
קבלת היתר בנייה לשטחים הציבוריים שבתחום השצ"פ הסמוך מדרום/מזרח לתכנית זו, על פי תוכנית 101-0149112.	היתר בנייה ראשון	1
לא יינתן היתר בנייה למבנה המגורים בטרם יינתן היתר בנייה למבנה המלונאות.	היתר בנייה ראשון	1
השלמת כל התנאים הנדרשים על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.	היתר בנייה ראשון	1
לא יינתן טופס 4 למבנה המגורים בטרם יוצא טופס 4 למבנה המלונאות.	טופס 4	2
השלמת כל התנאים הנדרשים על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.	טופס 4	2
השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי העקרונות המוצגים בנספח התנועה בתחום רחוב אבידע.	טופס 4	2

7.2 מימוש התוכנית

1.	תוקף זכויות הבנייה המוקנות בתכנית וכן תוקף השימוש המותר למגורים, הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
2.	במידה ובתוך 5 שנים לא יוצא היתר בנייה ראשון בתחום התכנית המאפשר את מימושה, יפקעו זכויות הבנייה המוקנות בתכנית דנן וכן יפקע תוקף השימוש המותר למגורים. במצב זה, יהיו זכויות הבנייה והשימושים בתחום התכנית, בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.08.14		מגדלי היכל שלמה	015586134	הרווי דוגלן	מגיש התוכנית
12.08.14		מגדלי היכל שלמה	015586134	הרווי דוגלן	זים בפועל
12.08.14		מגדלי היכל שלמה	015586134	הרווי דוגלן	בעלי עניין בקרקע
12.08.14		א. ספקטור מ. עמישר אדריכלים (1993) בע"מ	69455327	ארתור ספקטור	עורך התכנית