

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0198226

הרחבת מלון גני ירושלים בשד' הרצל

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

פנימל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
15-08-2016  
9 99 ק"מ ל

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 2.2.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 101-0198226 הינה תכנית שינוי לתכנית מספר 2949 ב' במתחם מלון קדם בע"מ.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:



מיקום התכנית: גוש 30155 חלקה 79 וכן חלקי חלקות 80, 81, 117. בין רחוב וילנאי לשדרות הרצל. במגרש המיועד קיים מלון בן 15 קומות עיליות עם אגף צפון מערבי נוסף בשתי קומות של חניה, אולמות ובריכה מקורה.

התכנית מבקשת להוסיף שטחי מלונאות למלון הקיים על ידי תוספת שטחים ללא תוספת קומות למבנה האגף הקיים ובבניית אגף חדש בן 18 קומות מעל מפלס שד' הרצל, שטחים ציבוריים ושטחי שירות כנדרש. וכן תוספת חזית מסחרית לאורך שד' הרצל.

התכנית כוללת גם הסדרת הרחבה שבין מלון גני ירושלים ומלון פארק, הסדרת גישה למלונות, חניון אוטובוסים וכן חניון ציבורי תת קרקעי משותף לשני המלונות, בתיאום עם התכנית 13549 "מסחר ותיירות במתחם מלון פארק ירושלים".

רקע תכנוני לתכנית:

בשנת 1982 קיבלה תוקף תכנית 2949 להקמת מלון תוך קביעת הוראות בינוי מתאימות.

בשנת 1985 קיבלה תוקף תכנית 2949א' שהוראותיה שינוי בינוי מאושר עפ"י תכנית מספר 2949 ע"י שינוי בשימושים וכן תוספת בניה בקומות התחתונות. הגדלת שטחי הבניה מ- 13105 מ"ר ל- 14510 מ"ר. וקביעת הוראות לגבי הוספת בניה עפ"י נספח הבינוי.

בשנת 1996 קיבלה תוקף תכנית 2949ב' שהוראותיה שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח מלונאות. קביעת בינוי לבניית תוספת אגף חדרים מעל למבנה חניון ואולמות קיים באגף הצפון מערבי. קביעת תוספת שטחי הבניה באגף החדש ל- 2,394 מ"ר, סך כל שטחי באגף 5,692 מ"ר. הגדלת מספר הקומות באגף המוזכר לעיל מקומות ל- 8 קומות (כולל קומות מרתף).

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

המלון נמצא מבחינה סטטוטורית ע"ג ייעוד שטח למלונאות.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות: בעלי הקרקע ומגיש התכנית הוא "מלון קדם בע"מ".

שם עורך התכנית:

אדריכל מיקו ארדיטי, גולדשמידט ארדיטי בן נעים אדריכלים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      הרחבת מלון גני ירושלים בשד' הרצל

מספר התכנית      101-0198226

1.2 שטח התכנית      9.822 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

218775 קואורדינאטה X

632450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	וילנאי זאב	4	

שכונה גבעת רם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 ובינוי  
מונה תדפיס 33



תכנון ובינוי  
מונה תדפיס 33



תכנון ובינוי  
מונה תדפיס 33

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/06/1973	1979	1927	תכנית זו מבטלת את תכנית 1252/ב ואת כל המפורט בה.	ביטול	1252 / ב ✓
07/05/1976	1727	2217	תכנית זו מבטלת את תכנית 1252/ג ואת כל המפורט בה.	ביטול	1252 / ג ✓
29/01/1995	1707	4279	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2855 ממשיכות לחול.	שינוי	2855 ✓
01/07/1990	3200	3778	תכנית זו מבטלת את תכנית 2947/ב ואת כל המפורט בה.	ביטול	2947 / ב ✓
03/06/1982	1873	2820	תכנית זו מבטלת את תכנית 2949 ואת כל המפורט בה.	ביטול	2949 ✓
12/09/1996	4861	4443	תכנית זו מבטלת את תכנית 2949/ב ואת כל המפורט בה.	ביטול	2949 / ב ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית 62 ואת כל המפורט בה.	ביטול	62 ✓

הערה לטבלה:

תכנית מאושרת 2949/א - ביטול - תכנית זו מבטלת את תכנית 2949/א ואת כל המפורט בה. פרסום תוקף ברשומות 21/06/85



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיקו ארדיטי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מיקו ארדיטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית			01/06/2016	מיקו ארדיטי	05/06/2016	חלק 1 - נספח הבינוי מנחה למעט קווי בנין, גובה בניה מרבי, מספר קומות שהינם מחייבים.	לא
בינוי	מחייב חלקית			01/06/2016	מיקו ארדיטי	05/06/2016	חלק 2 - נספח הבינוי מנחה למעט קווי בנין, גובה בניה מרבי, מספר קומות שהינם מחייבים.	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה			01/06/2015	מיקו ארדיטי	30/03/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/06/2015	ראובן אלסטר	15/06/2015		לא



תכנון זמין  
מונה והדפסה 33



תכנון זמין  
מונה והדפסה 33

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**



תלון זמין  
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך דין	פרטי	איתן גבאי		מלון קדם ירושלים בע"מ	ירושלים	וילנאי זאב	4	02-6558888	02-6512266	gm@jerugardens.com
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296621	02-6297777	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן גבאי		מלון קדם ירושלים בע"מ	ירושלים	וילנאי זאב	4	02-6558888	02-6512266	gm@jerugardens.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תלון זמין  
מונה הדפסה 33

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	איתן גבאי		מלון קדם ירושלים בע"מ	ירושלים	וילנאי זאב	4	02-6558888	02-6512266	gm@jerugardens.com
בעלים	מירי פאלק		חברה לבנין מלון הנביאים בע"מ	ירושלים	וילנאי זאב	2	02-6582222	02-6582211	
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296621	02-6297777	
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	16	02-5318888	02-5318706	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיקו ארדיטי	29949	גולדשמידט ארדיטי בן נעים אדריכלים	ירושלים	יפו	222	02-5000232	02-5000236	miko@gab-arch.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד - ראובן אלסטר מדידות	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522569	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל - הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekroads.co.il





## 1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
קו בנין תחתי (נתת קרקעי)	מתייחס לבניה מתחת למפלס שד' הרצל בחזית הצפונית ומתחת לפני קרקע סופיים בחזיתות האחרות, לפי נספח הבינוי.

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. מונח הדפסה 33

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת המלון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנין ישראלי  
מונח הדפסה 33


1. תוספת אגף חדש למלון.
2. השלמת קומות נסוגות במבנה קיים.
3. שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח למסחר ותיירות.
4. קביעת הוראות בגין חלקי בניין להריסה.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות בנייה וגובה הבניה המירבי המותר.
7. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למלון ומסחר.
8. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית לחניון ציבורי.
9. קביעת הוראות בגין חניון ציבורי.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.
11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל.
12. קביעת חזית מסחרית.



תכנין ישראלי  
מונח הדפסה 33

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 9.822

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
 תנ"ן זמין מונ"ה 33		518	+238	280	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
		19,488	+6,680	12,808	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
		320	+320		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4
מלונאות (אכסון מלונאי)	1
מסחר ותיירות	3
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותיירות	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותיירות	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
חניה	דרך מאושרת	4
חניה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
חניה	מסחר ותיירות	3
חניה	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מאושרת	4
להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
להריסה	מסחר ותיירות	3
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,002.05	20.39
מלונאות	5,576.57	56.78
מסחר ותיירות	319.43	3.25
שטח ציבורי פתוח	1,922.92	19.58
סה"כ	9,820.97	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,002.05	20.39
מלונאות (אכסון מלונאי)	5,576.57	56.78
מסחר ותיירות	319.43	3.25
שטח ציבורי פתוח	1,922.92	19.58
סה"כ	9,820.97	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	745.56
חניה	3,744.21
מבנה להריסה	1,654.15



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 33



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 33



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 33

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1. מלונאות (אכסון מלונאי)**

**4.1.1. שימושים**

השימושים המותרים בתכנית הינם:

- א. מלונאות (אכסון מלונאי) לרבות חזית מסחרית וחניון ציבורי.
  - ב. בשטחי המלונאות יותר שימוש מלונאי רגיל בלבד ולא תותר מכירת דירות נוספות בכל תחום התכנית, הן במבנה הקיים והן במבנה החדש.
  - ג. תעניין זה תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- התכנית איננה פוגעת בזכויותיהם של בעלי יחידות במבנה המלון הקיים אשר היו טרם ההחלטה על אישור התכנית.

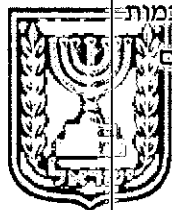
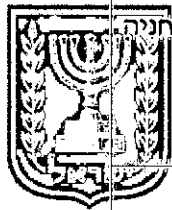
**4.1.2. הוראות**

**הוראות בינוי**

1. על הבניין הקיים המזרחי תותר תוספת שטחי בנייה לכדי השלמת החזית המדורגת לחזית מלבנית, ללא הוספת קומות.
2. באזור הבניין הקיים המערבי המסומן להריסה תותר הקמת מבנה חדש בן 18 קומות מעל מפלס שד' הרצל, 2 קומות מתחת לשד' הרצל וקומת מרתף.
3. בחלק הצפוני של התכנית תותר הקמת חצר משק מקורה לצרכי המלון.
4. תותר בניה בשלבים בהתאמה לצרכים התפעוליים של המלון לרבות פיצול היתרי הבניה.
5. תותר הקמת חזית מסחרית לאורך שד' הרצל בקו בנין 0. במפלס המדרכה הסמוכה.
6. תותר הקמת חלל טכני מעל חדר אוכל. בגובה שלא יעלה 2.20 מ'. חלל זה לא יכלל במנין הקומות ושטחי הבניה.

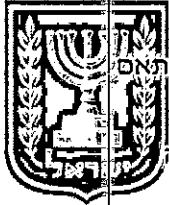
**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו.
2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
3. תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון האיסוף והפינוי של האשפה מהשטח.
4. תיאום עם חברת החשמל.
5. תיאום עם חברת הגיחון.
6. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.
7. תנאי למתן היתר בניה הראשון לבניה/חפירה יהא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לנספח ביצוע סביבתי הכולל התייחסות להבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, לרעש ואיכות האוויר הצפויים מפעילות המלון המתוכנן, פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הערות המחלקה והאמצעים יוטמעו בבקשה להיתר.
8. חוות דעת משרד הבריאות.
9. תנאי למתן היתר בניה להשלמת קומות נסוגות בבנין הקיים יהא קבלת אישור הנדסי לעמידת המבנה בפני רעידות אדמה.
10. הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגננות הכוללת גינון ושתילה חלופית.
11. אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
12. תנאי למתן היתר בניה לבנין חדש יהא רישום הערת אזהרה בספרי מקרקעין בגין זיקת הנאה המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע צהוב-ירוק.
13. תנאי למתן היתר בניה למלון יהא הצגה במקביל של בקשה להיתר בניה לחניון המשותף



	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1	<p>ואישורו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p>
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. תותר הקמת חזית מסחרית לאורך שד' הרצל בקו בנין 0. בשטח כ-410 מ"ר שה"כ. מתוכם 320 מ"ר שטח עיקרי 90 מ"ר שטח שירות.</p> <p>2. חזית מסחרית תבנה בהנף אחד עם אגף החדש. מפלס החנויות יהיה במפלס המדרכה הסמוכה עם הפניה של חזית החנויות לשד' הרצל.</p> <p>3. במסגרת שטחים אלה יבנה חדר ריכוז אשפה עבור השטח המסחרי.</p> <p>4. לא יותר איחוד חנויות למרכז מסחרי. גודל החנויות לא יעלה על 100 מטר.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חניה</b></p> <p>1. פתרון החניה למלון יהא בחניון ציבורי תת קרקעי ועילי משותף למלון גני ירושלים בחלקה 79 ולמלון פארק בחלקה 80 כמפורט בנספח תנועה וחנייה מנחה ע"פ טבלת החניה המנחה. ראה הוראות נוספות בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 למלון בהיקפו המלא יהא השלמת החניון והתחלת תפעולו.</p> <p>3. במשך תקופת הבניה של האגף החדש יותרו הסדרי תנועה וחניה זמניים, בתאום עם אגף החניה בעיריית ירושלים.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יותרו לפחות 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p> <p>2. תותר העברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לתחומי השצ"פ הגובל.</p>
ח	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. תותר סטיה מגובה זה בשיעור של 1 מטר בלבד לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה ( סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

<p><b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b></p> <p>4.1</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. לא תותר המרת שטחים ממסחר למלונאות. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. כל סטיה ממתואר בסעיף 1.2.4.ג. יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. אי עמידה בהריסת הבינוי והפיתוח המסומן בשצ"פ להריסה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>7. סעיף 7.1 - שלביות הביצוע - מחייב, וכל סטייה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>ט</p> <p>א. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר בטוכנית לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התרנים, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ג. כל שינוי בבקשה הנ"ל, יובא לאישור צה"ל</p> <p>ד. בהיתר הבניה מכח תכנית זו יוטבע: שבועים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. דהכ"ת תקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>1) בפקס למספר 03-6065954, או במייל <a href="mailto:air21@idf.gov.il">air21@idf.gov.il</a></p> <p>2) יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03-6063866</p> <p>ה. מכשול זה אינו דורש סימון יום/לילה.</p> <p>ו. התייחסות זו אינה מחליפה את הצורך בקבלת התייחסות רת"א.</p> <p>ז. אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומו של אישור התכנית / מתן היתר ו/או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מעהב"ט אחריות כלשהי לתכניה של התכנית ולאמור בה.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>י</p> <p>1. היתר לתוספות בניה על גבי המבנה 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:</p> <p>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.</p> <p>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 מינהל תכנון זמין מ"נה תדפסה 30"</p> <p>חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>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.</p>	
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>4.2</p>	



תכנון זמין  
מינהל תדפסה 30



תכנון זמין  
מינהל תדפסה 30



תכנון זמין  
מינהל תדפסה 30



	<b>4.2 שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	חניון ציבורי, גינון, פיתוח, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. החלקים והמבנים המסומנים להריסה יהרסו מייד עם קבלת דרישה ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>2. תותר הקמת חניון תת קרקעי וחניה במפלס הקרקע ע"פ המסומן בנספח הבינוי ונספח תנועה וחניה. החניה תתן מענה, בין היתר, לצרכי החנייה של מלון גני ירושלים בחלקה 79 ושל מלון פארק בחלקה 80. ראה הוראות נוספות בסעיף 6.1 להלן.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. אי הריסת הבינוי והפיתוח המסומן בשצ"פ להריסה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>1. יתאפשר מעבר לרכב ולהולכי רגל בשטחים המוגדרים בתשריט זיקת הנאה בכל שעות היממה.</p> <p>2. לא יבנו גדרות מפרידות או כל מכשול לכניסה חופשית של הולכי הרגל.</p>
	<b>4.3 דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	חניון ציבורי
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חניה</b></p> <p>1. תותר הקמת חניון תת קרקעי וחניה במפלס הקרקע ע"פ המסומן בנספח הבינוי ונספח תנועה וחניה. החניה תתן מענה, בן היתר, לצרכי החנייה של מלון גני ירושלים בחלקה 79 ושל מלון פארק בחלקה 80. ראה הוראות נוספות בסעיף 6.1 להלן.</p>
	<b>4.4 מסחר ותיירות</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	חניון ציבורי
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חניה</b></p> <p>1. תותר הקמת חניון תת קרקעי וחניה במפלס הקרקע ע"פ המסומן בנספח הבינוי ונספח תנועה וחניה. החניה תתן מענה, בן היתר, לצרכי החנייה של מלון גני ירושלים בחלקה 79 ושל מלון פארק בחלקה 80. ראה הוראות נוספות בסעיף 6.1 להלן.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>1. יתאפשר מעבר לרכב ולהולכי רגל בשטחים המוגדרים בתשריט זיקת הנאה להולכי רגל בכל שעות היממה.</p>



4.4	<b>מסחר ותיירות</b>
	2. לא יבנו גדרות מפרידות או כל מכשול לכניסה חופשית של הולכי הרגל.



משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות								
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	מבנה קיים	5576.57	8560	2940			15	1	(2)	(2)		
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	מבנה חדש	5576.57	10528	4360	71.55		19	1	(2)	(2)		
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	1	מבנה חדש	5576.57	320	90					(2)	(2)		
מלונאות (אכסון מלונאי)	<סך הכל>	1		5576.57	19408	7390		547						
מלונאות (אכסון מלונאי)	חניון	1		5576.57					6	1	(2)	(2)		
שטח ציבורי פתוח	חניון	2		1922.92					6	1	(2)	(2)		
מסחר ותיירות	חניון	3		319.43					6	1	(2)	(2)		
דרך מאושרת	חניון	4		2002.05					6	1	(2)	(2)		
דרך מאושרת														
מסחר ותיירות														
שטח ציבורי פתוח														

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

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. שטחי הבניה כוללים מרחבים מוגנים ושטחי חנייה.

2. הכניסה הקובעת נקבעה ע"פ הכניסה הראשית המוצעת למלון במפלס 3.55 - (+789.50), מפלס זה נמצא 3 קומות מתחת למפלס שדרות הרצל.

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

(1) הכניסה הקובעת נקבעה ע"פ הכניסה הראשית המוצעת למלון. המפלס 3.55 - (+789.50), מפלס זה נמצא 3 קומות מתחת למפלס שדרות הרצל.

(2) לפי נספח הבינוי.

(3) גובה זה כולל מעקות למערכות טכניות ויציאות אל הגג.

(4) מעל קומה 19 גג למערכות טכניות.

(5) שטח זה אינו כולל חלל טכני בגובה מרבי נטו של 2.20 מטר.



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון אזורי



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון אזורי

**6. הוראות נוספות .6**



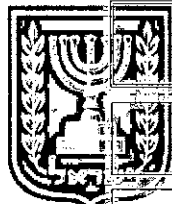
תכנון זמני  
מס' 33



תכנון זמני  
מס' 33

6.1	<p><b>חניה</b> <b>סימון בתשריט : חניה</b></p>
	<p>1. פתרון החניה למלון יהא בחניון ציבורי תת קרקעי ועילי משותף למלון גני ירושלים בחלקה 79 ולמלון פארק בחלקה 80 כמפורט בנספח תנועה והנייה מנחה ע"פ טבלת החניה המנחה. 2. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר הבניה. 3. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד 4. בעלי הזכויות בחלקה 79 ובעלי הזכויות בחלקה 80 יבצעו את החניון הממוקם בתאי שטח 1, 2, 3, 4 במשותף על פי הסכם שיחתם בין הצדדים ויובא לאישור עיריית ירושלים. 5. גג החניון ישתלב בתכנון הסדרי התנועה, חנית אוטובוסים משותפת לשני בתי מלון, חניית נכים, חניית המתנה למוניות, חניות שירות וכן אזורי גינון ופיתוח על פי תכנית מפורטת שתהווה חלק מבקשת היתר הבניה של החניון. 6. סך כל שטחי הבנייה של החניון התת קרקעי, בכל תאי השטח, לא יעלו על 10020 מ"ר. 7. החניון יכלול עד 6 מפלסי חניה אולם לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח הבניה. במקרה זה יוגדלו שטחי הבניה בהתאם. 8. בקשת היתר בניה לחניון תותר בנפרד מהיתר הבניה למלון. 9. תנאי למתן היתר בניה לחניון יהא חתימה על הסדר נכסי עם העירייה המבטיח את הסדרת הקרקע הדרושים והתמורה. 10. תנאי למתן היתר בניה לחניון יהא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. 11. תנאי למתן טופס 4 לחניון יהא קבלת אישור מחלקת נכסים.</p>
6.2	<p><b>פסולת בניין</b></p>
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970. פסולת הבניין תיגרס בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת ולאחר קבלת רישיון עסק כדין.</p>
6.3	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>

**7. ביצוע התכנית .7**



תכנון זמני  
מס' 33

7.1 שלבי ביצוע										
מספר שלב	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1220 1735 1388 1791">מספר שלב</th> <th data-bbox="710 1735 1220 1791">תאור שלב</th> <th data-bbox="193 1735 710 1791">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1220 1791 1388 1961">1</td> <td data-bbox="710 1791 1220 1961">ניתן יהא לקבל היתר נפרד לכל אחד מאלה : 1. הקמת מבנה חדש, לרבות שטחי מסחר בהינף אחד 2. פיתוח שטח וגדרות בהינף אחד 3. הקמת חניון ציבורי ופיתוח שטח בהינף אחד</td> <td data-bbox="193 1791 710 1961"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1220 1961 1388 2054">2</td> <td data-bbox="710 1961 1220 2054">השלמת קומות למבנה הקיים למעט קומות 10-12 באגף המזרחי.</td> <td data-bbox="193 1961 710 2054"></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ניתן יהא לקבל היתר נפרד לכל אחד מאלה : 1. הקמת מבנה חדש, לרבות שטחי מסחר בהינף אחד 2. פיתוח שטח וגדרות בהינף אחד 3. הקמת חניון ציבורי ופיתוח שטח בהינף אחד		2	השלמת קומות למבנה הקיים למעט קומות 10-12 באגף המזרחי.	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה								
1	ניתן יהא לקבל היתר נפרד לכל אחד מאלה : 1. הקמת מבנה חדש, לרבות שטחי מסחר בהינף אחד 2. פיתוח שטח וגדרות בהינף אחד 3. הקמת חניון ציבורי ופיתוח שטח בהינף אחד									
2	השלמת קומות למבנה הקיים למעט קומות 10-12 באגף המזרחי.									

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	השלמת קומה 10 באגף המזרחי במבנה הקיים, ובנייה מעל השלמה זו בקומות 11-12.	-תנאי לביצוע שלב זה יהיה בהסכמה של בעלי דירה בקומה 10 באגף המזרחי. ראו נספח בינוי תכנית קומה 10-12. -במידה והביצוע יעשה בשני שלבים, יש להקפיד על שלמות וגומור הבינוי בכל שלב לשביעות רצון מהנדס העיר. -תנאי למתן טופס אכלוס לבינוי האמור יהיה אישור מהנדס העיר בעניין זה.
4	טופס 4 (אכלוס)	גמר ביצוע החניון הציבורי בהתאם לעקרונות נספח התנועה והחנייה.



## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

<b>שם:</b> איתן גבאי	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b> מלון קדם ירושלים בע"מ 512319229		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
עיריית ירושלים 500230008		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> איתן גבאי	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>זום</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b> מלון קדם ירושלים בע"מ 512319229		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> איתן גבאי	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b> מלון קדם ירושלים בע"מ 512319229		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> מירי פאלק	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b> חברה לבנין מלון הנביאים בע"מ		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית ירושלים 500230008		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> מיקו ארדיטי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b> גולדשמידט ארדיטי בן נעים אדריכלים		<b>חתימה:</b>	



תכנון זמין  
הדפסה 33



תכנון זמין  
הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33