

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 6875**

**מלון הר ציון**

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מס' 6875

שינוי מס' 1 / 99 לתכנית מס' 2937 א.

ושינוי מס' 1 / 99 לתכנית מס' 2937.

ושינוי מס' 2 / 99 לתכנית מס' 2162.

ושינוי מס' 2 / 99 לתוכניות מס' 2097 ו - 2097 א.

(שינוי תכנית מתאר מקומית).

#### 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6875.  
שינוי מס' 1 / 99 לתכנית מס' 2937 א.  
ושינוי מס' 1 / 99 לתכנית מס' 2937.  
ושינוי מס' 2 / 99 לתכנית מס' 2162.  
ושינוי מס' 2 / 99 לתכניות מס' 2097 ו - 2097 א.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן: התכנית).

#### 2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 15 דפי הוראות בכתב.  
(להלן: הוראות התכנית),  
גליון אחד של התשריט, הערוך בק.מ. 1: 500.  
(להלן: התשריט),  
תכנית בינוי ופיתוח, הערוכה בק.מ. 1: 500.  
(להלן: נספח מס' 1).  
תוכנית בינוי (חתכים וחזיתות) הערוכה בק.מ. 1: 500.  
(להלן: נספח מס. 2)  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

#### 3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

#### 4. שטח התכנית:

כ - 19.4 דונם.

## 5. מקום התכנית:

השטח הידוע כ"מלון הר ציון" וכמתחם סנט ג'ון ירושלים, רח' דרך חברון מס. 15.

גוש:	30020
חלקות:	166, 165
חלק מחלקות:	161, 109, 105
גוש:	30017
חלק מחלקה:	13

שטח בין קואורדינטות אורך 171450 ל- 171690.

לבין קואורדינטות רוחב 130850 ל- 130525.

שטח הגובל בעמק גיא בן הינוס ממזרח, רח' המפקד מדרום, דרך חברון ממערב ומתחם "הסינמטק" מצפון.

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרת התכנית:

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח למלונאות, לשטח פתוח ציבורי ולדרך.
2. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח למלונאות ולדרך.
3. שינוי יעוד שטח משטח דרך (מפרץ חניה) לשטח למלונאות.
4. שינוי יעוד שטח משטח למלונאות לשטח פתוח ציבורי ולדרך.

ב. קביעת בינוי לתוספות בניה, לשם הרחבת בית המלון הידוע כ"מלון הר ציון", בהתאם לנספחי הבינוי וכמפורט להלן:

1. קביעת בינוי להקמת אגפים חדשים לבית המלון, בני 2 עד 6 קומות מעל 2 עד 6 קומות תת קרקעיות ותת קרקעיות בחלקן (להלן: אגפים A, B, BC, C, CD, D, E, DE).
  2. קביעת בינוי לתוספת קומה גבוהה מעל חלק מבניין בית המלון הקיים בחזית המערבית (להלן: אגף E) בתוספת גגון קל מעל רחבת הכניסה החדשה.
  3. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות תת קרקעיות בחלקן מתחת לחלק מאגף וחצר בית המלון הקיים בחזית המזרחית (להלן: אגף E1).
  4. קביעת בינוי לחניון תת קרקעי בן ארבע קומות, לשימוש הציבור הרחב בתשלום, מתחת לחצר בית המלון הקיים וחלק מהאגפים החדשים.
  5. קביעת בינוי לתוספת מדרגות חיצוניות על אגף הקיים בחזית המערבית לצורך עליה לגג הסמוך הקיים (להלן: אגף E2) עבור תצפית לציבור (להלן: אגף E3).
  6. קביעת בינוי ופיתוח להקמת בריכת שחיה מעל שטח החניון התת קרקעי המוצע (להלן: מבנה באגף I).
  7. קביעת בינוי להשלמת קומה מעל חלק מבניין קיים בחזית המערבית (להלן: אגף E4).
- ג. הגדלת מסי הקומות המירבי וקביעת מסי קומות מירבי וגובה בניה מירבי בכל אחד מאגפי הבניין בהתאם לנספחי הבינוי (נספח מס. 1 ונספח מס. 2).
- ד. קביעת קווי בניין מרביים לתוספות הבניה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח למלונאות ל- 49,255 מ"ר מתוכם 24,275 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. קביעת השימושים המותרים בשטח למלונאות, ביניהם - חנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, אולמות כנסים ואירועים ומוזיאון הרכבל.

- ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, לרבות הוראות לשימור הבניין הידוע כבניין סנט ג'ון (בנין ביה"ח לעיניים) ובנין ה"וילה" (בנין בית הרופא) וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.
- ח. קביעת הוראות בדבר שטחים עם זיקת הנאה לציבור ופיתוחם כמרפסות תצפית, על גג בניינים קיימים בשטח התכנית.
- ט. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים שבשטח התכנית לרבות פיתוח ותחזוקה של שטח טיילת להולכי רגל ממזרח לשטח למלונאות.
- י. התווית דרך חירום בשטח הטיילת להולכי רגל שתהווה דרך חירום של החניון התת קרקעי.
- יא. קביעת תואי לדרך חדשה, הרחבת דרך קיימת וביטול קטע דרך קיימת מאושרת.
- יב. קביעת הוראות בדבר מבנים גדרות ומדרגות להריסה.
- יג. איחוד וחלוקה חדשה.

#### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מוזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2937, 2937 א', 2097 א', 1598, 2162, 3389, 1598 ב', וההוראות שבתכנית מס' 6875 זו.

#### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

#### 9. שטח למלונאות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה (מגרש חדש מס' 1 ומגרש חדש מס. 7) הוא שטח למלונאות וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2937, והוראות תכנית מס' 2937 א' לגבי שטח למלונאות וכן הוראות תוכניות מס. 2097 ו- 2097 א' לגבי אתר לשימור למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. בשטח זה קיים בית המלון הידוע כ"מלון הר ציון".  
תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת בית מלון זה, כמפורט בנספח מס. 1 ובנספח מס. 2 וכמפורט להלן:
1. תותר הקמת אגפים חדשים למלון בני 2 עד 6 קומות מעל 2 עד 6 קומות תת קרקעיות ותת קרקעיות בחלקן (להלן: אגפים A, B, C, CD, DE, F) וכמפורט בטבלאת השטחים סעיף 9 (ז') להלן.
  2. תותר תוספת של קומה גבוהה אחת מעל חלק ממבנה בית המלון הקיים ותוספת בניה במגרעת שבין האגפים E, E1. כמפורט בנספחים מס. 1 ו-2. כן תותר בניה גגון קל מעל רחבת הכניסה החדשה, (להלן: אגף E).
  3. תותר תוספת שתי קומות תת קרקעיות בחלקן מתחת לחלק מהבנין הקיים והחצר הצמודה לו בחזיתו המזרחית (להלן: אגף E1 ואגף I).

4. תותר הקמת חניון תת קרקעי בן ארבע קומות בשטחו הדרומי מזרחי של בית המלון, מתחת לחצר בית המלון וחלק מהאגפים החדשים, לשימוש הציבור הרחב בתשלום.
5. תותר בניית מדרגות על אגף E3 לצורך עליה לגג התצפית באגף E2 והשלמת מעלית פנימית לעליה לגג (להלן: אגפים E3, E2).
6. תותר השלמת קומה חלקית מעל חלק מהבנין הקיים בחזית המערבית (להלן: אגף E4).
7. תותר הקמת בריכת שחיה מעל החניון התת קרקעי (להלן: מבנה באגף I), עם אפשרות קירוי עונתי בתחום קווי הבנין המסומנים ע"ג התשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לנספחי הבינוי ובכפוף לסעיף 9 (טז) להלן.
8. בבנין הקיים בשטח מגרש חדש מס. 7 (להלן: אגף E4 ואגף H) לא תותר כל תוספת בניה למעט הכתוב בסעיפים 9 (א) 5, 6.
- ב. השימושים המותרים בכל אחד מחלקי הבניינים יהיו: מלון (איכסון ושירותים נלווים), חנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, בריכת שחיה, אולמות כנסים ואירועים וכל השימושים הנלווים להם כמפורט בנספח מס. 1 ובנספח מס. 2.
- יותר שימושיים מסחריים בקומת הקרקע הפונה לרח' דרך חברון באגפים E2, E1, E, E4, במסגרת השימושים המותרים בשטח למלונאות כמפורט לעיל.
- תותר העברת שימושים מותרים בכל אחד מחלקי הבניינים ובלבד שלא ישונו השימושים המוגדרים בסעיף ב' לעיל.
- ג. קווי הבניין המרביים לתוספות הבניה יהיו כמסומן ע"ג התשריט וכמפורט להלן: קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי בניין מרביים לבניה עילית.
- קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו ושתו נקודות בטוש אדום הם קוי בנין לגגון ברחבת הכניסה למלון.
- קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מקוטע בטוש אדום הם קווי הבניין המרביים לבניה תת קרקעית הכל כמסומן בנספחים מס. 1 ו - 2.
- ד. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס. 1 ובנספח מס. 2 ובתוספת 1.0 מ' למעקה הגג. תותר סטיה של עד 0.5 מ' + בגובה הבניה המירבי לעת מתן היתר הבניה.
- ה. גובה הבניה המירבי שנקבע בתכנית זו הנו הוראה ארכיטקטונית וכל סטיה ממנה תהיה סטיה ניכרת.
- ו. מספר הקומות המירבי בשטח התכנית יהיה כמפורט בנספח מס. 1 ובנספח מס. 2 ובטבלאת השטחים שלהלן.
- ז. שטחי בניה:
- שטחי הבניה המירביים בשטח התכנית הוא: 49,255 מ"ר כמפורט בטבלא שלהלן:

מס' הקומות המרבי העילי X ות"ק (א)	שטחי בניה מרביים (במ"ר)									מס' בנין/ אגף
	סה"כ			שטחי שרות			שטחים עיקריים			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
(4)	15225	15225	-	15225	15225	-	-	-	-	הניון נתן קרקעי:
										אגפים חדשים:
(2) + 5	3080	3080	-	260	260	-	2820	2820	-	A
(2) + 6	3300	3300	-	40	40	-	3260	3260	-	B
(5) + 6	2245	2245	-	900	900	-	1345	1345	-	BC
(3) + 6	4305	4305	-	1640	1640	-	2665	2665	-	C
(5) + 5	1270	1270	-	755	755	-	515	515	-	CD
(6) + 5	2735	2735	-	1055	1055	-	1680	1680	-	D
(6) + 5	900	900	-	355	355	-	545	545	-	DE
2	1980	1980	-	210	210	-	1770	1770	-	F
										תוספת לבניינים קיימים:
(1) + 6	7110	680	6430	2740	40	2700	4370	640	3730	E
(2) + 6	2950	1650	1300	840	570	270	2110	1080	1030	E1
3	1795	60	1735	475	20	455	1320	40	1280	E4
										בריכה I
	215	215	-	-	-	-	215	215	-	I
										בניינים קיימים ללא תוספת:
4	1070	-	1070	205	-	205	865	-	865	E2
3	400	-	400	260	-	260	140	-	140	E3
3	675	-	675	20	-	20	655	-	655	G
-	49255	37645	11610	24980	21070	3910	24275	16575	7700	סה"כ
-	2055	1615	440	230	230	-	1825	1385	440	סה"כ שטחים מעל מפלס 0.00
-	47200	36030	11170	24750	20840	3910	22450	15190	7260	סה"כ שטחים מתחת למפלס 0.00

\* מפלס 0.00 בתכנית נקבע במפלס + 750 מ' שהוא מפלס הכניסה הראשית החדשה לבית המלון, בחזית דרך חברון.

## הערות לטבלא:

שטחי הבניה המרביים המפורטים בטבלה שלהלן כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

מספר הקומות המסומן במסגרת ( ) מתייחס לקומות תת קרקעיות ותת קרקעיות בחלקן.

ח. תותר העברת שטחי בניה מאגף לאגף ומקומה לקומה בתחום המגרש ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת - סה"כ שטחי הבניה המירביים במגרש, ממגבלת מס. הקומות המירבי, גובה הבניה המרבי וממגבלת קווי הבניין המרביים שנקבעו בתכנית זו.

ט. תותר בנית גלריות בקומות הגבוהות בשטח שלא יעלה על 25% משטח כל קומה.

י. מס' חדרי המלון המרבי יהא עד 400 חדרים.

יא. הבניינים המסומנים בתשריט בקווים שחורים שתי וערב, הם מבנים המיועדים לשימור (אגפים E1, E2, E3, E4 הידועים כבנין ביה"ח לעיניים/ כבנין סנט גיון ואגף G הידועה כ"ה"יוליה" הידועה כבנין בית הרופא) וחלות עליהם הוראות תכנית מס' 2097 ותכנית מס. 2097 א' וכן ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסה ו/ או כל שינוי אחר הפוגע באופי ובמראה החיצוני של הבניין המיועד לשימור.

2. תחוייב הריסה של חלקי בניין אשר נוספו לבניין המקורי והפוגעים באופי הבניין.

3. לא יותר שינוי באופי הארכיטקטוני של בניין לשימור לרבות סוג האבן, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, צבע, סורגים, שערים וכדומה.

4. לא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי הבניין ובמראהו החיצוני של הבנין.

5. למרות האמור לעיל, תותר בניה בהתאם לנספחי הבינוי וכמפורט להלן, הכלל בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר:

א. תותר השלמת בניה, שינויים והתאמת חזיתות (פתחים וחלונות), באגף E1. תותר תוספת 2 קומות תת קרקעיות בחלקן מתחת ובתוספת לאגף E1 ובאגף I, ותותר תוספת קומה חלקית באגף E4 כמפורט בסעיף 9 (א) 3 - 6 ובנספח מס. 1 ובנספח מס. 2 ובלבד שהבניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים שלא יפגעו באופי הבניין הקיים.

ב. תותר בנית מדרגות חיצוניות על אגף E3 כמפורט בסעיף 9 (א) 5.

יב. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור במפלס 752.00 באגף E2, ובמפלס 746.00 באגף E3, ללא מיגבלה כלשהי ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן טופס 4.

שטחים אלה יפותחו כמרפסות תצפית לנוף וכחזית חמישית לבניין, בהתאם להוראות עיריית ירושלים.

שטחים אלה יפותחו ויתוחזקו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין בשטח מגרש חדש מס. 1 ועל חשבונם בלבד.

יג. על אגף E4 חלות הוראות תכנית מס' 2937 לעניין "מוזיאון זוטא" (סעיף 9 בהוראות תכנית 2937).

יד. אגף F הצמוד לטיילת יהיה בן 2 קומות מעל קומת מסד חלקית (מעל קומות החציה התת קרקעיות) כשהקו התחתון של המבנה יהיה על פי ובליווי הטופוגרפיה.

טו. על אגף G חלות הוראות תכנית מס' 2937 לעניין "בית הרופא" (סעיף 10 בהוראות תכנית מס' 2937).

טז. מודגש בזאת כי הבנוי להקמת בריכת שחיה ומבני עזר נלווים לה, שאושר בתכנית מס' 2937 אי' מבוטל בזאת וכי הבניה בשטח תהרס, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ובמקומה יותר בינוי חדש, בכפוף לתכנית מס' 6875 זו. הבינוי והפיתוח של בריכת השחיה ומתקניה, לרבות עיצוב פתרון הקירוי הקל העונתי (קשתות עץ/אלומיניום/מתכת או כדומה עם כיסוי דמי זכוכית לפתיחה) יקבע בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש לאישור מהנדס העיר ובתיאום עם מתכנן/ת המחוז כתנאי למתן היתר בניה.

יז. חומרי בניה ופרטי בניה:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג וגוון סיתות וכיחול אבן הבניינים הקיימים וכמפורט בתכנית מס. 2937 סעיף 8 (ו'). הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
2. ציפוי אבן במעטפת הבנין יהיה בשטח שלא יפחת מ 70% משטח קירות החזיתות החיצוניות. יותר מכסימום 5% ציפוי ובניה באלמנטים מיוחדים.
3. האבנים בפינות תהיינה במידה של 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה ולפחות 30 ס"מ בצלע הארוכה.
4. החשף (הקילוף) של החלונות יהיה מאבן מלאה בעומק 15 ס"מ לפחות. שילוב האבן עם זכוכית יעשה בתיאום עם מהנדס העיר ובהתאם לאופי הבנין הקיים.
5. אבן החיפוי (קופינג) תהיה בעובי 10 ס"מ לפחות.
6. גגות באגפים E2, E3, יפותחו כחזית חמישית לרבות ריצוף באבן, התקנת ארגזי פרחים, צמחיה, התקנת מעקות מעוצבים וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. קירוי בריכות השחיה יעשה ע"פ תכנית מפורטת כאמור בסעיף 9 (טז) לעיל.
8. גודל החלונות ופתחי המרפסות יקבעו בתכניות לרשיון הבניה ויותאמו לאופי הארכיטקטוני של הבנין כמפורט בנספח מס. 1 ובנספח מס. 2. ישולבו קשתות לעומק להגברת הזהות הירושלמית ובהתאם לסגנון הבנין הקיים בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר.
9. ביצוע שילוט במרחב בית המלון לכיוון הגן הלאומי שממזרת, יביא לידי ביטוי את הגן הלאומי. ניסוחו ועיצובו דורש אישור רשות הטבע והגנים.

יח. לא ינתן טופס 4/א או כל תעודת גמר כלשהי לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו אלא לאחר ביצוע בפועל של החניון התת קרקעי המוצע בתכנית זו, לשימוש הציבור הרחב.

יט. תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של החניונים שמוצעים בתחום התכנית לשימוש הציבור הרחב, של דרכי הגישה אליהם וגישה לרכב חירום, כן של הסדרי התנועה והחניה לאורך דרך חברון הגובלת בתכנית כמפורט בנספחים מס. 1, ומס. 2, לאישור המח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח והשלמת ביצועו יהווה תנאי למתן טופס 4/א או תעודת גמר כלשהי בשטח.



2. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח של השטחים שבתחום התכנית, לרבות פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים ושטח הדרכים שבתכנית, לאישור המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, את הפרטים הבאים:
- גינון ונטיעות, ריצוף, תאורה, ריהוט גן, מעקות, מסעדי יד, קורות, גדרות, ציון עצי אורן קיימים לשימור, פרגולות מתכת, וכדומה, הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות ביצוע הפיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים ובשטחי הדרכים הציבוריות שבתכנית, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, בפיקוח המח' לשיפור פני העיר וע"פ הוראותיה.
- מודגש בזאת כי לא תנתן תעודת גמר כלשהי בשטח התכנית אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בכל שטח התכנית להנחת דעת עיריית ירושלים.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת התכנון המפורט לשביל הטיילת המקיף את מתחם המלון מאיזור גשר הסינמטק כולל המדרגות העולות לרח' המפקד לאישור רשות הטבע והגנים.
- מגישי התכנית ו/או מגישי הבקשה להיתר בניה יבצעו תחזוקה של השביל ע"פ הסכם שיחתם בין בעלי המלון ורשות הטבע והגנים, כתנאי למתן תעודת גמר כלשהי.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא עריכת בדיקה הנדסית ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, לנושא אבטחת יציבות מצוק גיא בן הנום ופירוט האמצעים שיש לנקוט לצורך הגנה על המצוק.
- ממצאי הבדיקה כאמור יוגשו לאישורו של מהנדס העיר או מי מטעמו טרם הוצאת היתר בניה.
5. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא העברת התכניות לרישוי לרשות הטבע והגנים הלאומיים למתן חוות דעת.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר איסוף וסילוק עודפי עפר ופסולת בניה לאתר המוסכם על עיריית ירושלים.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם הקרן לירושלים לענין פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים בשטח התכנית ולענין הפיתוח בשולי גשר הסינמטק הקיים בשטח.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור משרד התיירות לגבי התאמת המלון לתקנים הפיזיים למלונות אשר יהיו תקפים באותה עת.
9. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא אישור רשויות התימור המוסמכות.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימה על הסכם בין מלון הר-ציון בע"מ לבין עיריית ירושלים לגבי העברת חלקה 166 בגוש 30020 לבעלות המלון בתנאים שייקבעו, אם ההעברה תהא טעונה הסכם כאמור.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות לשם הבטחת ביצוע כל האמור להלן:
- להלן הדרישות הנוגעות לחניון:
- א. יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- הפעלת החניונים תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם.
- בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מטר.
- תכנית השילוט לדרכי המילוט מהחניון תוגש לאישורינו כחלק מבקשה להיתר בניה בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, ייבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.
- ב. לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 לפי הפירוט מרח' המפקד, מרח' דרך חברון ומטיילת להולכי רגל.
- ג. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- ד. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטר.

- ה. מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי המדרגות יתאמו לדרישות תקנות התקלה ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.
- ו. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ – 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ – 1.10 מ'.
- ז. האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעותיים, ודלת אש תקנית המפתחת לכיוון המילוט.
- ח. אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 25 מ' ורוחבם אל יפחת מ – 1.50 מ'.
- ט. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
- י. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים) ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
- יא. יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה ע"פ התקנות הרלוונטיות.
- יב. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
- יג. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק גז וכיו"ב.
- יד. תוגש לשרותי הכבאות תכנית בטיחותית, עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.
- טו. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר אופן אספקת חשמל למתחם במתח גבוה או באמצעות חדר שנאים חדש, ובדבר העתקת קווי חשמל ותשתיות חשמל קיימות לשנאים חלופיים במידת הצורך, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הגיחון בדבר הגשת תכנון מפורט לחיבור תוספת הבניה המוצעת למערכות הביוב, הניקוז והמים העירונית. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלים כחוק.
14. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לתברואה בדבר פתרון איסוף פינוי האשפה מהשטח באמצעות דחסן אשפה בנפח 10 קוב שימוקם בחצר המשק המקורה באגף DE.
15. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם ועדת השימור העירונית לנושא האתר לשימור.
16. במסגרת הבקשה להיתר בניה יתואמו פרטי הבנין של התכנית עם המח' לתכנון עיר של עיריית ירושלים ולשביעות רצונה.
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצורפו פרטי בניין בק.מ. 1:20 שיכללו בין היתר פירוט ועיצוב פתחים, פרטי מעקות, פרטי ריצוף גגות, פרטי חיבור בין בניינים קיימים לתוספות מוצעות וכדומה, הכל כדרישת המח' לתכנון של העיריה.
17. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

18. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדי לשימושם של נכים בהתאם להוראות פרק ה' 1 (סידורים מיוחדים לנכים בבניינים ציבוריים) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, ובהתאם להוראות חלק ח' ("התקנות סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבוריים") לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות) תשל"א - 1971.
19. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"ב - 1980.
20. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות - ראה סעיף 13 להלן.
21. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון לחזית החמישית לבנין לרבות תיאום הריצוף וחומרי הגמר עם מהנדס העיר. לא יותרו כל מתקנים טכניים על הגגות מלבד חדרי מעליות.
22. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא מתן פתרונות בנושא שיקום צמחיה בתחום הבנין עצמו, על הגגות ובאדניות. כמו כן, בתחום התכנית, בתיאום עם המח' לשיפור פני העיר.
- 10. שטח פתוח ציבורי:**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי (מגרש חדש מס. 2 ומגרש חדש מס. 3) וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2162 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:
- א. בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית תפותח טיילת להולכי רגל שתשולב עם דרך חירום לרכב מהחניה התת קרקעית. התכנון יפרט פיתוח הגדר במקום חומה וישולב עם פיתוח גיא בן הינוס ממזרח לה (מגרש חדש מס. 2).
- ב. תכנון הפיתוח כאמור, יכלול שיפוץ שביל הטיילת המקיף את מתחם המלון מאיזור גשר הסינימטק כולל המדרגות העולות לרח' המפקד וביצועו יהיו כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בסעיפים 9 (יט) 2-6 לעיל וסעיף 11 להלן.
- ג. תחזוקת השביל תעשה ע"י בעלי המלון, כאמור בסעיף 9 (יט) לעיל.
- ד. כחלק בלתי נפרד מפיתוח השטח הסמוך לבית הקברות הקראי הקיים ממזרח לתכנית, יורחבו המדרגות הפיתוח שבתחום התכנית ותפותח פינת ישיבה הצופה לנוף (מגרש חדש מס' 2).
- ה. כחלק בלתי נפרד מפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים ישוקמו שטחים שפותחו ע"י הקרן לירושלים, לרבות החלפת פרגולות מעץ לפרגולות ממתכת (מגרש חדש מס' 2).
- ו. ישומרו עצי האורך הוותיקים הקיימים בשטח.
- ז. יותקנו מסעדי יד לאורך מהלכי המדרגות.
- 11. גבול גן לאומי מוכרז:**
- השטח המסומן ע"ג התשריט בקו נקודה בצבע שחור הוא גבול גן לאומי מוכרז. ביצוע כל עבודות הפיתוח בתחום הגן דורש היתר כתוב מרשות הטבע והגנים ומותנה באישורה ובפיקוח צמוד.
- 12. מעבר ציבורי להולכי רגל - גשר:**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע (מגרש חדש מס. 6) הוא שטח למעבר ציבורי להולכי רגל - גשר וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 3385 ללא שינוי.

**13. עתיקות:**

א. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות – גיא בן הינום (ילקוט הפרסומים 1091 מיום 18.5.64).

ב. תנאי לקבלת היתר בניה ו/או היתר חפירה ו/או היתר הריסה הנו אישור רשות העתיקות.

ג. אישור רשת העתיקות מותנת בהתחייבות היזם להזמנת חפירת הצלה לפני תחילת העבודות. במידה ויתגלו ממצאים שיחייבו שימור העתיקות באתר, רשות העתיקות עשוי לחייב שינוי התכנון והתאמתו לשימור העתיקות.

**14. חניה:**

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה לבניינים שיוקמו בשטח.

ב. החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובנספח מס. 2.

ג. החניה תהא פתוחה לשימוש הציבור הרחב בתשלום.

ד. תכנון החניה, יהיה בכפוף למפורט בסעיפים 9 (יט) 1, לעיל.

ה. בנוסף לחניון התת קרקעי יבוצעו חניות ציבוריות בתחום הדרך הציבורית החדשה שבתכנית, כמצויין בתשריט ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש מס. 1 ועל חשבונם.

ו. אחזקת החניון התת קרקעי והחניות הציבוריות כאמור תהא באחריות בעלי הזכויות במקרקעין בשטח מגרש מס. 1 ועל חשבונם בלבד.

ז. החניה לאוטובוסים תהא בחניון לאוטובוסים שליד בית "אות המוצר" – ממול למלון מעבר ל"דרך חברון" ע"פ תכנית מס. 2943.

**15. בניין, גדר ומדרגות להריסה:**

הבניין, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

**16. דרכים:**

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום (מגרש חדש מס. 4 ומגרש חדש מס. 5) הם שטחים של דרך חדשה או הרחבת דרך.

ב. תכנון הדרכים ופיתוחן יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 9 (יט) 1 לעיל.

ג. השטח המסומן בקווים אדומים על הרקע הוא שטח דרך לביטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.

- 17. ע צ י ם :**  
 א. עצים המסומנים בתשריט בצבע שחור, הם עצים לשימור.  
 ב. עצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב כהה, הם עצים לעקירה ויעקרו בתיאום עם אגף ש.פ.ע. בעיריה.
- 18. הפקעה:**  
 על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, הועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה כדין.
- 19. ביצוע התכנית:**  
 לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 20. חלוקה חדשה:**  
 א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורות המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.  
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.  
 ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- 21. תחנת שנאים:**  
 לא תותר הקמת שנאים על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל לעניין השנאים, מיקום וגודל חדרי השנאים הנדרשים. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון – ראה סעיף 9 (יט) 12 לעיל.
- 22. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**  
 בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- 23. קולטי שמש על הגג:**  
 א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**24. היטל השבחה:**

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**25. תשתיות:**

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את 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 העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**חתימת בעלי הקרקע:**

*[Signature]*  
**מלון הר ציון בע"מ**  
 -----  
 מלון הר ציון בע"מ.  
 דרך חברון 17 ירושלים  
 טלפון 02-5689553

אין לנו התנגדות עקרונית להכניס, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 ו: במ דרי להסכים כל זכאי לזכויות התכנון או לכל בעל ענין אחר  
 נוסף התכנית כל עוד לא הוקמה חשפה ונחתם עמנו הסכם מתאים  
 ייגו, ואין חתימתנו זו באה כהצגה הסמכה כל בעל זכות בשטח  
 ייגו ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודו ועפ"י דין.  
 למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם  
 מגין חשפה הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הקרה או  
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו לבטל בגלל  
 הפרתו ע"י מי שרכש באתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או  
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ונפ"י כל דין.  
**עמוס המרמן, אדריכל המהוו**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

15-08-2002

-----  
**מינהל מקרקעי ישראל**  
**מחוז ירושלים**  
**טלפון 02 - 5318888**

-----  
**יהונתן לוירר**  
**הממונה על נכסי העיריה**

עיריית ירושלים  
 כיכר ספרא 1  
 טלפון 02 - 6297777

**חתימת מגישי התכנית:**

*[Signature]*  
**מלון הר ציון בע"מ**  
 -----  
 מלון הר ציון בע"מ  
 דרך חברון 17, ירושלים.  
 טלפון 02-5689553

**חתימת המתכנן:**

**א. תג'ר, אדריכל**  
 רח' טוסקניני 4  
 תל-אביב  
 טל. 03-6856940

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' *6878*  
 הועדה המתוזזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' *2902* ביום *29.02*  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה  
 ירושלים, יוני 2002



גדעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים, ירושלים.  
 ארנולד תג'ר, אינג' אדריכל, תל-אביב.

רח' שמעון הצדיק 28 ירושלים, טל. 02-5814403