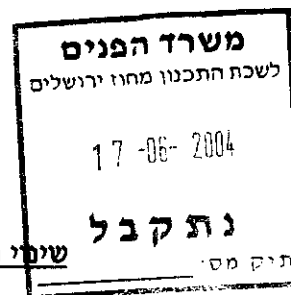


מתוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6138

שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 1651 ושינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 4300



(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6138, שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 1651 ושינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 4300. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם התכנית :

התכנית כוללת 14 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) ו- 15 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

2. מסמכי התכנית :

- א. גליון אחד של תכנית בינוי – תכנית גגות, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
- ב. גליון אחד של תכנית בינוי – מפלס 814, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
- ג. גליון אחד של תכנית בינוי – מפלס 817, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 3).
- ד. גליון אחד של תכנית בינוי – מפלס 820, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 4).
- ה. גליון אחד של תכנית בינוי – מפלס 823, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 5).
- ו. גליון אחד של תכנית בינוי – מפלס 826, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 6).
- ז. גליון אחד של תכנית בינוי – מפלס 829, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 7).
- ח. גליון אחד של תכנית בינוי – נספח 832, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 8).
- ט. גליון אחד של תכנית בינוי – מפלס 835, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 9).
- י. גליון אחד של תכנית בינוי – מפלס 841, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 10).
- יא. גליון אחד של חתכים, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 11).
- יב. גליון אחד של חזיתות, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 12).
- יג. גליון אחד של תנועה, חניה, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 13).
- יד. גליון אחד של שלבי ביצוע, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 14).
- טו. גליון אחד של פרספקטיבה, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 15).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 36.5 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, השטח הידוע כ"מלון הולידי-אין" במתחם בנייני האומה, שטח ממערב לשדרות האומה, מצפון לרחוב העליה, מדרום לבנייני האומה וממזרח לבנין הביטוח הלאומי - גוש 30137 חלקות 8, 104-109 חלקי חלקות 26, 27, 44, 101, 102, 103 גוש 30156 חלקות 46-39, 49 חלקי חלקות 50, 51, 52, 55, 77, 79, 86, 87, 88, 90, 91, 93, 94, 95 שטח בין קואורדינטות אורך 219450 ו- 219200 לבין קואורדינטות רוחב 632550 ו- 632350. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי ומדרך קיימת או מאושרת לשטח למלונאות.  
 ב. קביעת בינוי לתוספת חמישה אגפים חדשים לבנין המלון הקיים, בהתאם למפורט בנספחי הבינוי.  
 ג. קביעת מספר הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי באגפים החדשים ל- 5 עד 7 קומות.  
 ד. הגדלת מספר חדרי הארוח במלון בכ- 450 חדרי ארוח, מהם כ- 230 יחידות הארחה בשיטת LEASE BACK וקביעת סך כל חדרי הארוח במלון לכ- 850 יחידות.  
 ה. קביעת השימושים המותרים באגפים החדשים לחדרי ארוח, חנויות, חדרי כינוסים וכיו"ב בהתאם לנספח הבינוי.  
 ו. קביעת קווי בנין על-קרקעיים וקווי בנין תת-קרקעיים לרבות לקווי בנין אפס תת-קרקעיים.  
 ז. הגדלת זכויות הבניה המאושרות מ- 32,100 מ"ר ל- 53,646 מ"ר שטחים עיקריים, מהם עד 1,500 מ"ר למסחר וכן קביעת היקף שטחי השרות בשטח התכנית.  
 ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה ושלבים לביצוע הבניה.  
 ט. קביעת הוראות בדבר מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.  
 י. איחוד וחלוקה מחדש.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 4300 ו- 1651, למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי 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. תנאים למתן היתרי בניה:

- 9.1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הכבישים הציבוריים שבתכנית והתחברותם לדרכים הפרטיות שבתחום מגרש חדש מס' 1 שבתכנית לאישור אגף תו"שיה, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.
- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר, גם תאום תשתיות, תאום מפלסים וקביעת לוחות זמנים ושלבי ביצוע של הדרכים, כאמור.
- תנאי ביצוע הכבישים המצרניים הציבוריים ייקבע לעת מתן היתר הבניה הראשון בשטח מגרש חדש מס' 1, ע"י עיריית ירושלים, אגף תו"שיה.
- 9.2. תנאי למתן היתר בניה לאגף מס' V הוא ביצוע מערכת הדרכים של רח' העליה החדש ושדרות האומה שממזרח ומדרום בתוואים, שעל פי תכנית מס' 4300 ועפ"י תכנית מס' 6138 זז.
- מודגש כי לא ינתן היתר בניה בתחום דרכים קיימות בטרם נסללו הדרכים החלופיות, כאמור לעיל.
- 9.3. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת הסכם עם העיריה בדבר הקצאת מקומות חניה תת-קרקעיים בתחום מגרש חדש מס' 1 כחניון הפתוח לשימוש הציבור הרחב. מספר מקומות החניה שייועדו לשימוש הציבור הרחב ייקבע, לעת מתן היתר הבניה, ע"י עיריית ירושלים, אגף תו"שיה.
- 9.4. תנאי למתן היתר בניה לאגף מס' III הוא הריסת הבניינים המותחמים בקו צהוב בתשריט המיועדים להריסה, ע"י בעלי זכויות המקרקעין בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.
- 9.5. תנאי למתן היתר חפירה ו/או היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר הפעולות שיש לנקוט לשם סילוק עודפי עפר לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים, על ידי מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.
- 9.6. תנאי למתן היתר בניה ו/או היתר חפירה הוא תאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר ביצוע התנאים למניעת מפגעים סביבתיים בעת הבניה ובכפוף למפורט בסעיף 10.1.8 להלן.
- 9.7. תנאי למתן היתר חפירה ו/או בניה הוא תאום עם רשות העתיקות (ראה סעיף 18 להלן).
- 9.8. תנאי למתן היתר בניה הוא תכנון פרט למניעת חדירת גז ראדון, לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תנאי לקבלת טופס 4 בכל בנין חדש הוא ביצוע בדיקת ראדון בכל החללים המשמשים למגורים או בתללים שתתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים, בהתאם להנחיות והוראות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- 9.9. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל להקמת מבנים לשנאים/מיתוג בשטח אגף III ובשטח אגף V (ראה סעיף 14 להלן).

9.10. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים בדבר פתרון איסוף וסילוק האשפה, ע"י תכנון חדר לדחסנית אשפה בנפח 6 קוב.

9.11. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם שרותי כבאות והצלה בעיריית ירושלים, לרבות בנושאים הבאים: תכנון החניונים, תכנון רחבות מילוט ודרכי גישה, תכנון חדרי מדרגות ופרוזדורים ומערכות אנרגיה, קביעת הוראות בטיחות וכדומה (ראה סעיף 10.1.10 להלן).

9.12. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת האינסטלציה של תוספות הבניה וחיבורה למערכת האינסטלציה הקיימת תוך פרוט קווי מים ואביזרי מים קיימים להעתקה, לאישור חברת הגיחון.

9.13. תנאי למתן היתר בניה הוא העתקת קווי ביוב קיימים לתוואים חדשים בתאום עם מחלקת הביוב בעיריית ירושלים ע"י בעלי זכויות המקרקעין בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.

9.14. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת גנים ופינוט נוי בעיריית ירושלים בכל הקשור לתכנון וביצוע פיתוח הגיחון ומערכת השקיה מבוקרת, לרבות עקירת עצים ונטיעת עצים בוגרים לאורך שדרות האומה (ראה סעיף 10.1.11).

9.15. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית, לאישור המח' לשיפור פני העיר. התכנון המפורט כאמור יכלול פרוט גיחון ונטיעות, רהוט רחוב, רהוט גן, פרוט תשתיות, ריצוף, חומרי פיתוח וכדומה.

9.16. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור התכנון המפורט של איורור החניונים ותכנון המערכות המכניות, לרבות מיזוג אויר וסינון ריחות מהמטבחים, ע"י האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

9.17. תנאי למתן היתר בניה לכל אחד משלבי הבניה כמפורט בסעיף 10.1.5 הוא קבלת אישור משרד התיירות בדבר התאמת התכנון לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מלונות כפי שיהיו תקפים לעת אישור היתר הבניה.

9.18. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עיצוב חזיתות הבניינים המוצעים בתכנית עם מהנדס העיר וקבלת אישור לנ"ל.

9.19. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עבודות הפיתוח במגרש המלון עם מינהלת קריית בן גוריון.

## 10. שטח למלונאות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב הוא שטח למלונאות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1651, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

### 10.1. הוראות בניה ופיתוח

10.1.1. תותר תוספת אגפים חדשים לבית המלון הקיים בשטח, בהתאם לבינוי ולפיתוח המפורטים בנספחים מס' 1-15, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.

10.1.2. מספר הקומות המירבי והשימושים המותרים בכל בנין חדש יהיה כמפורט בנספחים מס' 2-13 וכמפורט להלן:

אגף חדש מס' I – 5 קומות מעל למפלס ה-  $0.00 = 0.826$ .

אגף חדש מס' II – 5 קומות מעל למפלס ה-  $0.00 = 0.826$ .

אגף חדש מס' III – 7 קומות מעל למפלס ה-  $0.00 = 0.823$ .

אגף חדש מס' IV – 5 קומות מעל למפלס ה-  $0.00 = 0.826$ .

אגף חדש מס' V – 3 קומות מעל למפלס ה-  $0.00 = 0.823$  וכן שתי קומות מתחת למפלס הכניסה. הקומה העליונה תהא בנסיגה מקו החזית הדרומית, כמסומן בנספח מס' 11.

10.1.3. הבינוי המפורט בנספחי הבינוי הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים, לרבות בגובה הבניה בהיקף  $\pm 1.5$  מטר, בחלוקה הפנימית ובמספר חדרי הארוח בהיקף של  $+10\%$ , באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובלבד שישמרו:  
א. היקף שטחי הבניה המירביים כמפורט בהוראות התכנית.  
ב. קווי הבנין העל-קרקעיים.  
ג. מספר הקומות המירבי שעל פי התכנית.

10.1.4. א. סה"כ חדרי הארוח שבתחום תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו הוא כ- 450 חדרי ארוח על פי ההתפלגות כמפורט להלן:  
220 – חדרי ארוח רגילים.  
230 – יחידות הארחה בשיטת LEASE BACK.

ב. האגפים המיועדים לחדרי ארוח רגילים יופרדו בחלוקה ורטיקלית מאגפי המבנה המיועדים ליחידות הארחה בשיטת LEASE BACK (למעט במרתפי חניה) באופן שהאגפים לחדרי ארוח רגילים יכללו מערכות שינוע, מעליות ומהלכי מדרגות נפרדים, הכל להנחת דעת משרד התיירות.

ג. החלונות בחזית הדרומית של בנין V יופנו בצורה אלכסונית לכיוון דרום מזרח (בהתאם למסומן בנספחים מס' 3-8) באופן שלא יוצר קשר עין עם הבנין המתוכנן מדרום לרחוב העליה.

10.1.5. שלבי ביצוע: שלבי ביצוע הבניה החדשה יהיו כמפורט להלן: שלב א' – החניון התת-קרקעי בחזית בנין המלון הקיים ואגף חדש V עבור יחידות הארחה בשיטת LEASE BACK.

שלב ב' – החניון התת-קרקעי מתחת לבניינים IV-I ואגפים חדשים IV-I עבור חדרי ארוח רגילים ויתרת יחידות הארחה בשיטת LEASE BACK באגף I וכן שימושים למסחר, כאמור בסעיף 10.1.4 לעיל (ראה נספח מס' 14 – שלבי ביצוע).

10.1.6. תקן החניה לרכב פרטי, רכב שרות ואוטובוסים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת התרת הבניה.  
פתרון החניה לרכב פרטי יהא במרתפים תת-קרקעיים בהתאם לנספחים מס' 13, 5, 4, 3, 2. פתרון החניה לרכב שרות ואוטובוסים יהא בהתאם למסומן בנספח מס' 13 (ראה סעיף 13 להלן).

10.1.7. שטחי בניה:

10.1.7.1. סה"כ שטחי הבניה המאושרים על פי תכנית מס' 1651 הם 32,100 מ"ר שטחים עיקריים מהם מאושרים בהיתר בניה מס' 70/339 – 24,656 מ"ר, דהיינו יתרת זכויות הבניה המאושרות שטרם נוצלו מסתכמת ב- 7,444 מ"ר.

10.1.7.2. תוספת שטחי הבניה העיקריים באגפים חדשים V-I מסתכמת ב- 28,990 מ"ר.

10.1.7.3. לפיכך, מבוקשת תוספת של 21,546 מ"ר שטחים עיקריים מעבר לזכויות הבניה המאושרות עפ"י תכנית מס' 1651.

10.1.7.4. סה"כ שטחי הבניה העיקריים המאושרים עפ"י היתר מס' 70/339 + שטחי הבניה העיקריים לבניה חדשה המוצעים בתכנית זו מסתכמים ב- 53,646 מ"ר ובנוסף מבוקשים 7,280 מ"ר שטחי שרות חדשים וכן 18,000 מ"ר עבור חניה במרתפים תת-קרקעיים.

10.1.7.5. מסה"כ היקף שטחי הבניה העיקריים באגפים חדשים V-I תותר בניה של עד 1,500 מ"ר לשימוש של מסחר. יתרת שטחי הבניה העיקריים תהא למלונאות כמפורט להלן:

13,745 מ"ר חדרי ארוח רגילים.  
13,745 מ"ר יחידות הארחה בשיטת

**LEASE BACK**

10.1.7.6. שטחה המירבי של יחידה בשיטת LEASE BACK לא יעלה על 70

10.1.7.7. מ"ר ברוטו כולל קירות פנים וחופ. לא יותר להמיר שטחים עיקריים המיועדים לחדרי ארוח רגילים ליחידות הארחה בשיטת

**LEASE BACK**

10.1.7.8. במפלס +823.0 תותר בנית תחנת מוניות בשטח של כ- 20 מ"ר בהתאם למסומן בנספח מס' 5.

10.1.7.9. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בשטח התכנית יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

ס"ה"כ שטח בניה עיקרי (מ"ר)	שטחים מתחת למפלס 0.00 (מ"ר)		שטח עיקרי	שטחים מעל למפלס 0.00 (מ"ר)		אגף מספר
	שטחי שרות			שטחי שרות	שטח עיקרי	
	חניה	אחרים				
2,650			-	450	2,650	I
1,200			-	100	1,200	II
12,700	18,000	3,000 (ב)	-	1,250	12,700	III
2,340		1,400	-	230	2,340	IV
10,100			3,600	850	6,500	V
28,990 (ג)	18,000	4,400	3,600	2,880	25,390	ס"ה"כ בניה חדשה

ס"ה"כ שטחי הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1 יהא כמפורט בטבלה שלהלן:

32,100 מ"ר	32,100 מ"ר	ס"ה"כ זכויות בניה מאושרות עפ"י תכנית מס' 1651
24,656 מ"ר	24,656 מ"ר	ס"ה"כ בניה מאושרת בבניינים קיימים עפ"י היתר בניה מס' 70/339
7,444 מ"ר	7,444 מ"ר	יתרת זכויות מאושרת בלתי מנוצלת
53,646 מ"ר	24,656 מ"ר + 28,990 מ"ר =	ס"ה"כ בניה מאושרת עפ"י היתר + בניה מוצעת בתכנית מס' 6138 זו
21,546 מ"ר	32,100 מ"ר - 53,646 מ"ר =	תוספת זכויות בניה בהשוואה לתכנית מס' 1651

הערות לטבלה:

- (א) שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחוזשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות חדרי מדרגות ומרחב מוגן בהתאם לתקנון הג"א.
- (ב) חצר משק במפלס 820.5 מתחת לבניינים I, II, III, IV.
- (ג) ראה סעיפים 10.1.7.5 – 10.1.7.8 לעיל.
- (ד) תותר העברת שטחי בניה עיקריים והעברת שטחי שרות מאגף חדש לאגף חדש אחר, בתנאי שלא תהא חריגה מהיקף שטח הבניה הכולל המירבי המותר בתכנית, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות וממגבלת קווי הבנין שנקבעו בתכנית.
- (ה) תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס 0.00 למפלסים שמתחת למפלס 0.00, וממפלסים שמתחת למפלס 0.00 למפלסים שמעל למפלס 0.00 בתנאי שלא תהא חריגה מהיקף שטחי הבניה המירביים שעל פי התכנית, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות המירבי וממגבלת קווי הבנין המירביים שנקבעו בתכנית.
- (ו) היקף שטח הבניה למסחר לא יעלה על 1500 מ"ר.

## 10.1.8. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים:

- 10.1.8.1 יש להשתמש בציוד בניה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) 1979. לפני קבלת היתר בניה יש להציג בפני המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בדיקות אקוסטיות שהציוד אכן עומד בתקנים על פי התקנות.
- 10.1.8.2 עבודות החפירה יבוצעו תוך נקיטת אמצעים למניעת אבק, לרבות הרטבה בחומרים יעודיים, בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- 10.1.8.3 קידוחים עם מיקרופילים יבוצעו עם מתקן למניעת אבק.
- 10.1.8.4 כתנאי להתחלת עבודות החפירה יש להקים קיר בגובה 2.5 מטר מסוג "איסכורית" (או שווה ערך) בהיקף האתר על פי מפרט שיאושר במחלקת רישוי הבניה ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, לקיר יהא פתח לכניסה ויציאה מהאתר, וכן שילוט הולם על מהות הפרוייקט.
- 10.1.8.5 שטח ההתארגנות יהא בתחום מגרש הבניה. אין להשאיר פסולת בניה, עודפי עפר וחומרי בניה מתוך לתחום מגרש הבניה (ראה סעיף 9.5 לעיל).
- 10.1.8.6 בחניונים התת-קרקעיים תותקן מערכת גלאים לפחמן חד המצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האיוורור.
- 10.1.8.7 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יתוכנן פיר מרכזי לסילוק גזים וריחות מעל הגג, כולל מערכות סינון אקטיבי (פילטר פעיל). גובה הארובה לא יפחת מ- 2 מטר מעל הבנין הגבוה ביותר בטווח של 50 מטר מהארובה.
- 10.1.8.8 מערכת ההסקה של האגפים החדשים בבית המלון תופעל ע"י חשמל או גז או תשולב במערכת ההסקה הקיימת של המלון.
- 10.1.8.9 כל המערכות המכניות המתוכננות בבנין יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.



#### 10.1.9. תשתית:

- 10.1.9.1 כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות. אין לקבור תאי בקורת מתחת לבניינים חדשים.
- 10.1.9.2 בתחום הדרך לביטול שעל פי התשריט עובר קו ניקוז עירוני. את קו ניקוז זה יש להעתיק לתוואי החדש של הדרך, על פי תכניות שיאושרו ע"י מחלקת הביוב של חברת הגיחון ובפיקוחה, על ידי בעלי זכויות המקרקעין בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.
- 10.1.9.3 העתקת קווי מים קיימים ואביזרי מים קיימים, יתוכננו ויבוצעו ע"י חברת הגיחון על חשבון בעלי זכויות המקרקעין בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנוהלי העבודה להבטחת מערכות זכויות המקרקעין של חברת הגיחון.
- 10.1.9.4 צוברי גז יותקנו בתחום מגרש הבניה.
- 10.1.9.5 מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

#### 10.1.10. בטיחות:

- 10.1.10.1 כל החנוניים וחלקי הבניינים האחרים יצויידו במערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות ספרינקלרים, לרבות תכנון אמצעים לשחרור חום ועשן בכל קומות החניה.
- 10.1.10.2 לבניינים יובטחו ויוכשרו דרכי גישה ורחבות מילוט בהתאם לתקנות התכנון והבניה חלק ז'. בתכנון של דרכי הגישה ורחבות המילוט מעל חנוניים וחללים תת-קרקעיים תובטח סיבולת של 30 טון למנוף גבהים, כאשר רדיוס הסבוב בכל דרכי הגישה לא יקטן מ- 12 מטר.

#### 10.1.11. גינון ואחזקה:

- 10.1.11.1 עקירת עצים בתחום השטח המיועד לבניה מותנת בקבלת אישור ממחלקת גנים ופינות נוי בעיריית ירושלים ובתשלום אגרה כנדרש.
- 10.1.11.2 במדרכות שבשדרות האומה בחזית בית המלון יש לנטוע עצים בוגרים בקוטר 3" בתאום עם מחלקת גנים ופינות נוי בעיריית ירושלים.

- 10.1.11.3 כל המעברים כולל המעברים הציבוריים יתוכננו ויבוצעו ע"י בעלי זכויות המקרקעין בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם ויכללו גישה לעגלות נכים ותאורה על פי מפרט שיאושר ע"י מחלקת המאור בעיריית ירושלים.
- 10.1.11.4 חיפוי המדרכות, המעברים ואיי התנועה ייעשה בחומרים שיאושרו מראש ע"י מחלקת האחזקה בעיריית ירושלים.
- 10.1.11.5 על בעל הזכויות במקרקעין להציב צמד ספסלים במדרכות כל 160 מטר בתאום ובאישור מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.
- 10.1.11.6 מודגש בזאת כי כל השטחים שבתחום התכנית, לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים ושטחי הדרכים הציבוריות יפותחו ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח עיריית ירושלים.

#### 10.1.12. הוראות כלליות לגבי פרטי בניה:

- א. כל הקירות החיצוניים של הבניינים, יבנו אבן טבעית מרובעת ומסותתת הערוכה בשורות אופקיות או אבן מנוסרת חלקה ובגוון האבן דוגמת האבן בבנין הקיים. סוג האבן, הגוון ושיטת הבניה ייקבעו לעת התרת הבניה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. כל הגדרות וקירות התמך יבנו אבן טבעית מרובעת ומסותתת הערוכה בשורות אופקיות.
- ג. הכיחול יהיה שטוח ובגוון האבן. השימוש בכיחול מסמר אסור.
- ד. משקופי הפתחים האופקיים יהיו באבן משקוף אחד או במספר אבנים בקשת אופקית אשר תבלוט 15 ס"מ בכל צד.
- ה. עומק האבן בחשפי פתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ.
- ו. אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהא 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה כפולה באורכה מהצלע הקצרה.
- ז. אבן הקדקד (קופינג) במעקות הבניינים ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי של 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
- ח. חומר הבניה של גג האטריום (אגף מס' II) יהא זכוכית, בטון וברזל. עיצובו הסופי, לרבות השימוש בחומרי הבניה, ייקבע לעת מתן היתר הבניה.
- ט. ראה סעיף 9.18 לעיל.

11. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4300. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יהיה על ידי בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בתאום ובפיקוח עיריית ירושלים. ראה סעיף 14 להלן.

12. דרכים: תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט וכמפורט להלן:

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדות לביטול וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- ג. תנאי למתן היתר בניה לאגף מס' V הוא סלילת רחוב העליה ושדרות האומה בתוואים שעל פי תכנית מס' 4300 ועפ"י תכנית 6138 זו.
- ד. הגישות אל מתחם המלונאות שבתכנית תהיינה עפ"י המפורט בנספח מס' 13.
- ה. הסדרי התנועה והחניה המופיעים בנספח התנועה הם מנחים בלבד. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי התנועה והתמרור ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ו. ראה סעיף 10.1.11.6 לעיל.
- ז. ראה סעיף 14 להלן.

13. חניה: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח ובהתאם להוראות המפורטות להלן:

- א. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למפורט בנספחים מס' 2, 3, 4, 5, 13.
- ב. לא יותר ביצוע מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן, ברחובות הסמוכים למלון.
- ג. מקומות החניה התת-קרקעיים המוצעים בתכנית יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב. מספר מקומות החניה שיוועדו לחניה לציבור ייקבע לעת מתן היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת הסכם עם העירייה בדבר תפעולם של מקומות החניה שיוועדו לשימוש הציבור הרחב.
- ד. תכנון החניה יהא בכפוף לאמור בסעיף 9.3 לעיל.
- ה. טבלת מאזן החניה יהא כמפורט בנספח מס' 13, אולם ייתכנו שינויים בדרישות החניה בהתאם לתקן לעת מתן היתר הבניה, עפ"י החלטת המחלקה להסדרי תנועה.
- ו. החניון התת-קרקעי, כאמור לעיל, יהא בכל עת בבעלות תאגיד המלון ולא יותר למכור או להצמיד מקומות חניה בחניון, ליחידות הארחה בשיטת LEASE BACK.

14. מתקני חשמל, תחנות טרנספורמציה, עמודי חשמל וכבלים עיליים:

תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל בהתאם להוראות המפורטות להלן.

- א. לא תותר הקמת שנאי (טרנספורמטור) על עמוד בשטח התכנית.
- לתחנות הטרנספורמציה יוקצו חדרים בבניינים (אגף III ובאגף V) בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

- גודלים של חדרי השנאים ומיקומם בבניינים יקבע סופית לעת מתן היתר הבניה ובלבד שיתוכננו במרחק 5 מ' לפחות מחדרי מגורים או משימושים רגישים, ובלבד שתובטח גישה חופשית אליהם לכלי רכב ולאנשי אחזקה ותפעול. לא תותר הקמת עמודי מתח ותליית כבלים עיליים, אלא בתוך קירות ו/או מתחת לפני הקרקע.
- ג. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניינים.
- ד. תותר הנחת כבלי חשמל בשטח הפתוח הציבורי ובשטחי הדרכים בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

15. מבנים, גדרות ומדרגות להריסה:

- א. המבנים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתחום מגרש חדש מס' 1 בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח, נשוא הבקשה להיתר.
- ב. על המבנים המותחמים בקו צהוב שבתחום הדרכים הציבוריות שבתכנית חלות הוראות תכנית מס' 4300 לגבי מבנים להריסה.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית וצלחת תקשורת אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה וצלחת תקשורת נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג:

בתחום התכנית אסורה הצבת קולטי שמש על הגגות.

18. עתיקות:

תכנית מס' 6138 זו היא בתחום אתר עתיקות מוכרז (אתר בנייני האומה – פורסם ב.פ. מס' 1091 מיום 18.5.64) וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. יש לקבל את אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בכל שלב, לרבות בשלב של קבלת היתר להריסה, היתר לחפירה ובשלב קבלת היתרי בניה.
- ב. אישור רשות העתיקות מותנה בקבלת התחייבות בעלי הזכויות במקרקעין להזמנת חפירות הצלה לפני תחילת ביצוע עבודות הבניה.
- ג. רשות העתיקות עשויה לדרוש שימורם של ממצאים ארכאולוגיים במקומם ולחייב שינויים בנספח הבינוי ולא יראו בשינויים אלה משום שינוי לתכנית זו.

19. הפקעה:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהל המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

20. **ביצוע התכנית לצורכי רישום:**
- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ב. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי התכנית כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
21. **חלוקה חדשה:**
- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י 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 ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. לצורך ביצוע החלוקה החדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.
22. **היטל השבחה:**
- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
23. **תשתית:**
- בעלי הזכויות במקרקעין 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.
- בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן, אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל 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 בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
- ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.
24. **תוקף התכנית:**
- תוקפה של התכנית הוא 5 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה בניה בשטח, יחולו הוראות התכנית שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 6138 זו, לרבות זכויות הבניה.

יעקב רכטר, אמנון רכטר אדריכלים בע"מ  
גדי הלר, אדריכל עמית  
רחוב ארלוזורוב 150, תל-אביב 62098  
טל. 03-5249115 פקס. 03-5224123

חתימת המתכננים:

יעקב רכטר, אמנון רכטר אדריכלים  
רח' ארלוזורוב 150, ת"א 62098  
טל. 5249115 פקס. 5224123

מלונות הירדן מ.ה.ג. בע"מ  
דרך החורש 4, יהוד 56470  
טל. 03-5393535 פקס. 03-5395363

חתימת מגישי התכנית:

אפריקה ישראל להשקעות בע"מ  
דרך החורש 4, יהוד 56470  
טל. 03-5393535 פקס. 03-5395363

מלונות הירדן מ.ה.ג. בע"מ  
דרך החורש 4, יהוד 56470  
טל. 03-5393535 פקס. 03-5395363

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל  
רחוב יפו 216, ירושלים 91361  
טל. 02-5318888 פקס. 02-5318878

האיזן 16/תקנונים

תאריך: 16 יוני 2004.

