

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 2993 א

שינוי 1/98 לתכנית מס' 2993

ושינוי 1/98 לתכנית מס' 2163

ושינוי 2/98 לתכנית מס' 2097 ולתכנית מס' 2097 א
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 2993 א

שינוי 1/98 לתכנית מס' 2993

שינוי 1/98 לתכנית מס' 2163

ושינוי 2/98 לתכנית מס' 2097 ולתכנית מס' 2097 א.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 24 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.ג.מ. 1:250 (להלן: התשריט)

ו-18 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

- (א) גיליון אחד של תכנית בינוי כללית, הערוך בקני"מ 1:1000 (להלן: נספח מס' 1)
- (ב) גיליון אחד של תכנית מפלס (+0), הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
- (ג) גיליון אחד של תכנית מפלס (-1), הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3).
- (ד) גיליון אחד של תכנית מפלס (-2), הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 4).
- (ה) גיליון אחד של תכנית מפלס (-3, ו-4) הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 5).
- (ו) גיליון אחד של תכנית מפלס (-5), הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 6).
- (ז) גיליון אחד של תכנית מפלס (+1) הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 7).
- (ח) גיליון אחד של תכנית מפלס (+2), הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 8).
- (ט) גיליון אחד של תכנית מפלס (+3), הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 9).
- (י) גיליון אחד של תכנית מפלס (+4), הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 10).

- (יא) גיליון אחד של תכנית מפלס (+5), הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 11).
- (יב) גיליון אחד של תכנית מפלס (+6), הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 12).
- (יג) גיליון אחד של תכנית מפלס (+7), הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 13).
- (יד) גיליון אחד של תכנית מפלס (+8), הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 14).
- (טו) גיליון אחד של תכנית גגות הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 15).
- (טז) גיליון אחד של חתך (1-1) וחתך (2-2), הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 16).
- (יז) גיליון אחד של חזית צפונית ומבטים מרחוב אגרון, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 17).
- (יח) גיליון אחד של חזית דרומית, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 18).
- נספחים מס' 2 – 6 הם גם נספחי התנועה של התוכנית.
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית

כ- 5,548 מ"ר.

5. מקום התכנית

ירושלים, שכונת ניקפוריה, השטח הידוע כבניין "מלון פאלאס" וכבניין "המכס",
בין הרחובות אגרון, דוד המלך, דוד בן שמעון וסמטת המוגרבים.

גוש: 30036

חלקות: 28, 47, 48, 80-78, 82, 85, 89, 106, 113

חלקי חלקות: 94, 107, 112, 115

קואורדינטות:

רוחב - 631575 - 631700

אורך - 221225 - 221250

6. מטרות התכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע במפורט להלן:
(1) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מלונאות ו/או מגורים.
- ב. (1) קביעת הוראות בדבר שימור, שיפוץ ושיקום החזיתות של בניין "מלון פאלאס" המקורי הפונות לרח' אגרון, רח' דוד בן שמעון וחלקה 113 ע"י חיזוקן ועיגונן למקומן.
(2) קביעת הוראות בדבר שימור, שיפוץ ושיקום חלל הכניסה הראשית לבניין, גרם המדרגות המרכזי וכיפת התאורה שבגג הבניין על ידי פירוקם והרכבתם מחדש ו/או תלית מדרגות וכיפת התאורה.
קביעת הוראות בדבר הריסת יתר הבניין המקורי ובנייתו מחדש תוך שימור האלמנטים המוזכרים בסעיפים 6 ב(1) ו- (2) וקביעת הוראות להריסת כל התוספות שנבנו לבניין זה ושאינן מן הבנייה המקורית.
- ג. ביטול הבינוי המאושר להרחבת בניין "מלון פאלאס" שעפ"י תכנית 2993 וקביעת בינוי חדש להקמת אגף חדש בן 9 קומות מדרום וממערב לבניין המקורי כאמור, לשם הרחבת בית המלון, בהתאם לנספחי הבינוי.
- ד. קביעת הוראות בדבר הריסת בניין "המכס" והקמת בניין חדש במקומו, בן 9 קומות, בהתאם לנספחי בינוי.
- ה. קביעת השימושים המותרים בשטחים כאמור, כמפורט להלן:
(1) מגרש מס' 1 ("בניין פאלאס") - מלונאות ושטחי עזר נלווים לנייל בכל הקומות, וכן מסחר בקומת קרקע.
(2) מגרש חדש מס' 4 ("בניין המכס") - מלונאות ו/או מגורים, ושטחי עזר נלווים לנייל בכל הקומות, וכן מסחר בקומת הקרקע ובקומת מרתף ראשונה.
- ו. קביעת מספר הקומות המרבי בכל אחד מהמגרשים כאמור ל:
(1) 9 קומות עיליות מעל 6 קומות תת קרקעיות- מגרש חדש מס' 1.
(2) 9 קומות עיליות מעל 6 קומות תת קרקעיות- מגרש חדש מס' 4.
- ז. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה, כאמור.
- ח. הגדלת שטחי הבנייה המרביים וקביעתם ל:
• 30,007 מ"ר בשטח מגרש חדש מס' 1.
• 13,946 מ"ר בשטח מגרש חדש מס' 4.
- ט. קביעת הוראות בדבר הקמת ארקדה בחזית הצפונית של הבניין שיוקם במקום בניין המכס.
- י. קביעת שטחים עם זכות מעבר לציבור והוראות לביצועם ולתחזוקתם.
- יא. קביעת הוראות בינוי להקמת גשר עילי שיקשר בין "בניין פאלאס" לבין הבניין החדש שבתחום מגרש מס' 4, במידה ובניין זה ישמש למלונאות.

- יב. קביעת הוראות בינוי להקמת חניון תת קרקעי משותף ל"בניין פאלאס" ולבניין החדש שבתחום מגרש חדש מס' 4, והוראות לביצועו ולתחזוקתו.
- יג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית.
- יד. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח ושלבם לביצוע הבנייה.
- טו. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות ומדרגות להריסה.
- טז. איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2993 א זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים 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 הוא שטח למלונאות וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. בשטח מגרש חדש מס' 1 תותר הקמת בית מלון, בן 240 (מרבי) חדרים, תוך שימור, שיפוץ ושיקום חזיתות הבניין המקורי הקיים בשטח גרם המדרגות המרכזי וכיפת התאורה בחלל הכניסה הראשית כמצוין בסעיף 6 ב' לעיל וע"י הקמת אגף חדש לבניין, הכל כמפורט בהוראות להלן.
- ב. בשטח מגרש חדש מס' 1 קיים בניין "מלון פאלאס" וחלות עליו הוראות תכנית מס' 2097 לגבי בניין לשימור, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות תקנון זה בכלל ובפרט להוראות המפורטות להלן:
 - (1) תותר תוספת בנייה במגרש חדש מס' 1 כמפורט בתשריט ובנספחי הבינוי.

(2) המבנה המקורי ייהרס ובלבד שישמרו ישופצו, ישוקמו וינוקו החזיתות הצפונית, המזרחית והדרומית. החזיתות יחוזקו ויעוגנו למקומן. כמו כן לא תהא פגיעה באופיו של חלל הכניסה הראשית, גרם המדרגות המרכזי וכיפת התאורה שבגג הבניין.

(3) לא תותר כל פגיעה בחזיתותיו המזרחית, הצפונית והדרומית (הפונה למרכז "גשר") של הבניין המקורי כאמור (החזיתות החיצוניות-היקפיות הפונות לרח' אגרון, לרח' דוד בן שמעון ולרח' הדרומי שבתחום התכנית הגובל במרכז "גשר").

(4) שימור, שיפוץ ושיקום חלל הכניסה הראשית לבניין, גרם המדרגות המרכזי וכיפת התאורה שבגג הבניין יבוצעו ע"י פירוקם והרכבתם מחדש ו/או תלית המדרגות וכיפת התאורה.

(5) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח יוסרו תוספות בנייה ותשתית שאינן מן הבנייה המקורית וינוקו חזיתות הבניין המיועדות לשימור, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח ועל חשבונם.

(6) הבינוי בשטח הבניין הקיים והשימושים שיתרו בו, יהיו כמפורט בנספחים מס' 1-18.

(7) במפלס קומת הקרקע של הבניין לשימור יוקצה שטח של 50 מ"ר נטו לצורכי ציבור, כגון: משטרת תיירות, עזרה ראשונה וכדומה. השימוש בשטח זה ייקבע סופית לעת מתן היתר הבנייה בשטח מגרש חדש מס' 1, על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. השטח כאמור יועבר לבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה ע"י היזם או יופקע ללא תמורה לפי בחירת ודרישת העירייה, כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח. השטח כאמור יועבר לרשות העירייה לאחר שבוצעה הבנייה בו, לרבות חלוקה פנימית וגמר בנייה, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים, ולאחר שבוצעה תשתית נדרשת ותקינה, כגון חיבור למים, חשמל, טלפון, ניקוז וכיו"ב, והכל לשביעות רצון עיריית ירושלים.

תנאי למתן היתר בנייה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא קבלת התחייבות משפטית מבעלי הזכויות בשטח חדש מס' 1, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, המבטיחה ביצוע כל האמור לעיל.

(8) בקומת הכניסה של הבניין תשולב תצוגה המתעדת במלל ובצילומים את תולדות הבניין מאז הקמתו ועד להשלמת שיפוצו. התצוגה תהא במימון מגישי הבקשה להיתר.

(9) ראה סעיפים 11 (יב), (יג), (יד) להלן.

ג. בשינוי לבינוי המאושר בתכנית 2993, תותר הרחבת בית המלון ע"י הקמת אגף חדש ממערב ומדרום לבניין הקיים כמפורט בנספחים מס' 1-18 ובכפוף למפורט בהוראות שלהלן.

ד. (1) מספר הקומות המרבי להקמת האגף הדרומי (אחורי) יהא 9 קומות עיליות בבניה מדורגת מעל 6 קומות תת-קרקעיות. מספר הקומות המרבי

להקמת האגף המערבי יהא 4 קומות עיליות מעל 6 קומות תת קרקעיות.
גובה המרבי של אגף זה יהיה כגובהו של מלון פאלאס הקיים.

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספחים 1-18.

בכל מקרה, גובהו האבסולוטי של הבניין לא יעלה על 802.20 מ' מעל פני הים.

(2) תתאפשר תוספת של 3 מטרים בגובה המבנה מעל 802.2 מ' עבור פיר מדרגות, מבנה המעלית ומתקנים שונים.

(3) מעבר לגובה המצוין בסעיף קטן 1 לעיל תותר סטייה של 1 מ' ± מגובה הבנייה המצוין בנספחי הבינוי.

ה. השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו, בין היתר, חדרי מלון, חנויות, חדרי כנסים, חדר אוכל ומסעדה, בריכת שחיה, מועדון בריאות, מחסנים, חדרי שנאים, חניה, שטחי פריקה וטעינה ושטחי עזר נלווים נוספים, הכל כמפורט בנספחים 1-18.

ו. שטחי הבנייה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

פאלאס

| שטחים מעל מפלס + 0.00 | שימושים עיקריים (במ"ר) | מעברי חירום / מקלט וחדרי איחסון | מעברים ציבוריים | חנייה | חדרי מכונות | סה"כ (במ"ר) |
|-----------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------|-------|-------------|-------------|
| 11,300 | 1,000 | 2,600 | 300 | 0 | 15,200 | |
| 2,400 | 900 | 400 | 6,900 | 3,000 | 13,600 | |
| 13,700 | 1,900 | 3,000 | 7,200 | 3,000 | 28,800 | |

הערה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנון ובהיתרים), התשנ"ב, 1992, ואולם הטבלה אינה כוללת שטח בסך של 1,200 מ"ר לשימור, שטח החזית כשלעצמה שאינו שמיש וגרם המדרגות הנובעים משימור על פי דין.

ז. קווי הבניין המרביים לתוספת הבנייה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבנייה תת קרקעית, ובקו נקודותיים בטוש אדום לבנייה עלית עד מפלס 786.0 ובקו 3 נקודות בטוש אדום לבנייה עלית עד מפלס 802.2.

ח. תותר בנייה תת קרקעית לשימוש חניה ושטחי עזר ושירות מתחת לתוואי הדרכים הציבוריות שבתכנית כמסומן בתשריט וכמפורט בנספחי הבינוי. מודגש בזאת כי שטחי הבנייה המוצעים מתחת למפלס הקרקע של הדרכים הציבוריות שבתכנית יפותחו ויתוחזקו ע"י בעלי הזכויות במגרשים חדשים מס' 1 ו-4 ועל חשבונם בלבד.

להבטחת האמור לעיל תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה והכל בכפוף לכך שחלקות תוואי הדרכים הציבוריות (113, 115) יירשמו בטאבו (רישום ראשון) ע"ש העירייה או ממ"י. נרשמו החלקות בטאבו כאמור לעיל, אחר הוצאת היתר הבניה, כי אז תירשם הערת אזהרה תוך זמן סביר לאחר הרישום.

ט. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הוא אזור למלונאות עם זכות מעבר לציבור, ללא מגבלת זמן ושימוש כלשהו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח והכל בכפוף לכך שחלקה 106 תרשם בטאבו ע"ש העירייה או ממ"י (רישום ראשון). נרשמה החלקה האמורה בטאבו כאמור לעיל אחרי הוצאת היתר הבניה, כי אז תרשם הערת אזהרה תוך זמן סביר לאחר מכן. שטח זה יפותח כגן לרווחת הציבור ותושבי השכונה ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח המגרש, ובהתאם להנחיות והמחלקה לשיפור פני העיר.

אחזקת שטח זה תהא באחריות בעלי זכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בהתאם להוראות עיריית ירושלים.

י. הסדרי תנועה וחניה בשטח:

(1) בתחום התכנית יוקם חניון תת קרקעי בתחום מגרשים חדשים מס' 1,2

ו-4 כמפורט בנספחים מס' 2, 6, ו-16.

החניון כאמור יהא משותף למגרשים חדשים 1 ו-4 והדבר יעוגן בהסכם משפטי בין בעלי הזכויות של המגרשים כאמור כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

תותר הקמת החניון התת קרקעי כאמור, מתחת לתוואי הדרך הציבורית המוגדרת בתשריט כמגרש חדש מס' 2 ובכפוף לאמור בסעיף קטן ח' לעיל ובסעיפים 11 ב', יז' ו-12 להלן.

(2) לרכב פרטי הגישה לחניה התת קרקעית בשטח התכנית תהיה באמצעות רמפה משותפת למגרש חדש מס' 1 ולמגרש חדש מס' 4, כשהכניסה אליה והיציאה ממנה תהא מרח' אגרון.

(3) הגישה לרכב תפעולי (משאיות) לחצר המשק בחניה התת קרקעית והיציאה ממנה תהא מרח' אגרון הכל כמפורט בנספח מס' 2.

(4) תותר חניה לשני אוטובוסים בלבד, לשם הורדה והעלאת נוסעים, בחזית בית המלון הפונה לרח' דוד בן שמעון בלבד, כמפורט בנספח מס' 2. יתרת מקומות החניה לאוטובוסים הנדרשים עפ"י התקן, תסופק בחניון האוטובוסים במתחם ממילא או במתחם אחר בהתאם לדרישות המחלקה להסדרי תנועה בעירייה. ראה סעיף 11 טו' להלן.

(5) כל מקומות החניה שבתחום החניון התת קרקעי, המיועדים לשימוש המלונאות והמסחר שבתחום התכנית, יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב, ללא מגבלה כלשהי, בהתאם להוראות שייקבעו ע"י עיריית ירושלים, לעת מתן היתר בנייה בשטח.

(6) תקני החניה הנדרשים בשטח – ראה סעיף 12 להלן.

יא. במידה ובתחום מגרש חדש מס' 4 יוקם בניין לשימוש מלונאות (בכפוף לאמור בסעיף 10 ב' להלן), יוקם גשר עילי להולכי רגל מעל לתוואי רח' דוד בן שמעון שיקשר בין המלון במתחם כאמור לבין המלון בתחום מגרש חדש מס' 1 בהתאם להוראות הבאות :

(1) עיצוב הגשר ומיקומו ייקבעו סופית לעת מתן היתר הבנייה בהתאם להוראות מחלקת תכנון העיר בעיריית ירושלים ובאישור הוועדה המקומית.

(2) הקמת הגשר תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר להקמת בית המלון בתחום מגרש חדש מס' 1 ולהקמת בית המלון בתחום מגרש חדש מס' 4 ועל חשבונם בלבד. אחזקת הגשר, לרבות נושאי ביטוח ובטיחות,

תהא באחריות בעלי הזכויות בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו- 4 ועל חשבונם בלבד.

להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה להקמת בית המלון והכל בכפוף לכך שחלקות תוואי הדרכים הציבוריות (115, 113) יירשמו בטאבו (רישום ראשון) ע"ש העירייה או ממ"י. נרשמו החלקות בטאבו כאמור לעיל אחרי הוצאת היתר הבניה, כי אז תרשם הערת אזהרה תוך זמן סביר לאחר הרישום.

(3) מודגש כי במידה וייבנה בשטח מגרש חדש מס' 4 בניין חדש לשימוש

מגורים (בכפוף לאמור בסעיף 10 ב' להלן), לא יוקם הגשר כאמור.

(4) לא יותר מעבר ישיר של הולכי רגל בין הגשר לבין הדרך הציבורית שמתחתיה.

יב. הוראות בינוי ופיתוח נוספות:

(1) כל הקירות של הבניינים, עמודי הבניינים, וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר בנייה. יותר שילוב של חומרי בניה אחרים כגון: זכוכית, ציפוי מתכת וכיו"ב. החזיתות החדשות של הבניין יובאו לאישור מהנדס העיר בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה. הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

(2) מקום התפר והחיבור שבין חזית מלון פאלאס הקיימת לבין חזית האגף המערבי החדש הפונה לרח' אגרון, יעוצב בהקפדה, תוך תיאום ובהסכמת המחלקה לתכנון העיר בעיריית ירושלים.

(3) הגגות במפלס 786.0 יעוצבו באבן בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון העיר וכמפורט בנספח מס' 10 ו- 15.

(4) לא תותר הצבת תרנים, אנטנות או מתקנים כלשהם על גג הבניין במפלס 786.0.

(5) כחלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח מגרש חדש מס' 1, יועתק ארון החשמל הקיים בכניסה לרח' המוגרבים מרח' אגרון לאתר חלופי, בתיאום עם המחלקה לתכנון העיר וחברת החשמל.

(6) כחלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח מגרש חדש מס' 1 תיבדק שילובה של תחנת אוטובוסים ציבורית בקצה הצפון-מערבי של המגרש, במקום תחנת האוטובוסים הקיימת ברח' אגרון, בחזיתו הצפונית של הבניין. הבדיקה תיעשה ע"י מחלקת הדרכים והמחלקה לתכנון העיר.

(7) יותר שימוש במדרכות הציבוריות לצורך תמיכת החזיתות לשימור תוך מתן אפשרות למעבר הולכי רגל ללא כל הגבלה. תתאפשר הצבת "משרדים" לפיקוח וביצוע הפרוייקט וניהול האתר בלבד,

על גבי מבנה התמיכה של החזיתות לשימור כמצוין בנספח מס' 16. כל זאת עד אשר ניתן יהיה להעבירם לחללים שבתחום הפרוייקט (הקו הכחול). בכל מקרה תנאי לטופס 4 יהיה, בין השאר, פינוי "המשרדים" הנ"ל.

(8) הוראות למניעת מפגעים סביבתיים:

- מערכת ההסקה של בית המלון תופעל ע"י גז או חשמל ולא ע"י מזוט או סולר ובלבד ששימוש מזוט או סולר יהיה באשור מראש של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- יבוצעו פירים מרכזיים וחיבורים אופקיים לפינוי כל מזהמי האוויר והגזים מהמלון ומהמסחר בקומת הקרקע, כולל מערכות סינון אקטיבי (פילטר פעיל).
- חדר שנאים יתוכנן לפחות 5 מ' מחדרי מגורים או משימושים רגישים, ובהתאם להנחיות חברת החשמל.
- יבוצע פיר מרכזי לצורך סילוק גזים וריחות מעל הגג. גובה הארובה לא יפחת מ- 2 מ' מעל הבניין הגבוה ביותר בטווח של 50 מ' מהארובה.
- בחניון התת קרקעי תותקן בתקרה מערכת גלאים לפחמן חד חמצני, שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת למערכת האיוורור.

(9) הוראות לבטיחות בפני שריפות:

- יבוצעו אמצעים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- החניון וחלקי בניין אחרים יצויידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטית באמצעות ספרינקלרים, בכפוף להנחיות הבטיחות.
- ייקבעו הוראות מפורטות להפעלה ולתחזוקה מבוקרת של החניון.
- דרכי המילוט בקומות החניה ובקומות שמעליהן יבוצעו באופן שהמרחק מכל נקודה לחדרי המדרגות, פתחי יציאה ויציאת חירום, ולחלונות מילוט, לא יעלה על 25 מ'.
- יבוצע שילוט לדרכי המילוט.
- יבוצעו תאים מפרידים עמידים אש בכל חדרי המדרגות, פירי המעליות ובפתחים המקשרים בין הקומות.
- תוכשר דרך גישה ומספר רחבות מילוט כנדרש ע"י המח' לשירותי כבאות בעיריית ירושלים.
- יבוצעו פתחי יציאה, פרוזדורים, מעברי וחדרי מדרגות בהתאם להנחיות המח' לשירותי כבאות ובאופן שיתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.

• רוחבם של מהלכי מדרגות בחדרי מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לתקנות, ורוחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.

• האגפים השונים בבניינים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.

• תתוכנן המשכיות של חדרי המדרגות, הפירים וחדרי המעליות אל גג הבניין.

• יותקן גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה.

• כל מערכות האנרגיה יתואמו ויבוצעו בהתאם לדרישות הגורמים המתאימים ובהתאם לדרישות החוק והתקנות.

(10) מיקום חדר השנאים וחדר המיתוג יתואם עם חברת החשמל.

(11) בשטח התכנית תוצב דחסנית תוצב דחסנית אשפה בנפח שייקבע ע"י מחלקת תברואה.

(12) לא יותרו פתחי פליטה מכל סוג שהוא לכיוון מזרח מהחניון התת קרקעי.

ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים כולל שינוי במיקום שימושים והסבת שטחים בשימוש עקרי לשטחי שירות ולהפך, לעת מתן היתר הבנייה, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלות שטחי הבנייה המרביים, ממגבלת מספר הקומות המרבי, ממגבלת קווי הבניין המרביים, וממגבלת גובה הבנייה המרבי.

עיצוב סופי של חזיתות הבניינים ייקבע לעת מתן היתר הבנייה, בתיאום עם המח' לתכנון העיר בעיריית ירושלים.

ד. הוראות למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר בעת הבנייה:

• רעש :

(1) כל המערכות המכניות המתוכננות, כולל אלה הקשורות לתניון, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

(2) יש להשתמש בציוד בנייה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) 1979. לפני קבלת היתר בנייה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הציוד עומד בתקן על פי התקנות.

(3) יש לבצע את עבודות הבנייה על פי דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 דהיינו בין השעות 06:00- 19:00 בלבד.

• זיהום אוויר :

(1) הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תיקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה).

(2) קידוחים של מיקרופיילרים אם יבוצעו יבוצעו עם מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד מלמעלה לאפשר הלבשה על מכונת הקידוח. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתתז מים במקביל לפעולות הקידוח והנישוף.

(3) הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.

(4) הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.

(5) יש להקים קיר בגובה 2.5 מטר מסוג "איסכורית" בהיקף האתר על פי מפרט שיאושר במחלקת הרישוי ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי החפירה.

• לקראת הוצאת היתר הבנייה תתוכנן גדר בטיחות קשיחה מסביב לאתר, שתכלול שילוט הולם על מהות הפרוייקט, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

טו. תנאים למתן היתר בנייה בשטח ושלבים לביצוע הבנייה בפועל – ראה

סעיף 11 להלן.

10. אזור מלונאות ו/או מגורים

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול וצהוב לסירוגין הוא אזור מלונאות ו/או מגורים וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. הבניין בתחום מגרש חדש מס' 4 מיועד להריסה כאמור בסעיף 13 להלן. במקומו יוקם בניין חדש, בהתאם למפורט בנספחים מס 1-18 ובכפוף להוראות המפורטות להלן.

ב. הבניין שיוקם כאמור, יהא בית מלון ובו כ- 120 חדרים או בניין מגורים ל- 70 יחידות דיור מרבי. השימוש של הבניין בהתאם לאמור לעיל, ייקבע לעת מתן היתר הבנייה בשטח.

ג. מספר הקומות המרבי להקמת הבניין החדש בשטח יהא 9 קומות עיליות מעל 6 קומות תת קרקעיות.

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספחים מס' 15, 16, 17, 18. מודגש בזאת כי גובה הבנייה לא יחרוג מגובה הבניין של "מלון הילטון"

שממזרח לו. כל הגבהה של הבניינים שבתחום התכנית, מעבר לגובה הבנייה המצוין בנספח הבינוי, תהווה סטייה ניכרת.

ד. יותר שימושים מסחריים בקומת הקרקע ובקומה שמתחתיה, כמפורט בנספחים 2,3.

ה. במבואה של הבניין החדש שייבנה במקום בניין המכס במגרש חדש מס' 4 יוקצה שטח אשר לא יקטן מ- 15 מ"ר למטרת תיעוד והנצחת בית המכס ומוזיאון המסים. אחזקת התצוגה תהיה באחריות מגישי התכנית.

ו. שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 4 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ (במ"ר) | חלקי שירות (במ"ר) | שימושים עיקריים (במ"ר) | |
|----------------|----------------------|---------------------------|--------------------------|
| 8,244 | 2,490 | 5,754 | שטחים מעל למפלס ה- 0.00 |
| 5,702 | 5,054 | 648 | שטחים מתחת למפלס ה- 0.00 |
| 13,946 | 7,544 | 6,402 | סה"כ |

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992

ז. קווי הבניין המרביים בשטח מגרש חדש מס' 4 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבנייה תת קרקעית ובקו 3 נקודות בטוש אדום לבנייה עילית.

ח. ראה סעיף 9(ח) לעיל.

ט. בתחום מגרש חדש מס' 4 תוקם ארקדה בקומת הקרקע של הבניין בחזיתו הצפונית הפונה לרח' אגרון, ברוחב שלא יקטן מ- 2.5 מ' כמפורט בנספח מס' 2. ראה סעיף (ט) להלן.

י. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הוא אזור מגורים או מלונאות עם זכות מעבר לציבור, בקומת הקרקע, ללא מיגבלת זמן ושימוש כלשהו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח, הכל במידת האפשר ובכפוף להסכמת הבעלים הרשום.

שטח זה יפותח המדרכה להולכי רגל ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח המגרש ובהתאם

להנחיות מחלקת הדרכים, המחלקה להסדרי תנועה והמחלקה לשיפור פני העיר.

אחזקת שטח זה תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 4 ועל חשבונם, בהתאם להוראות עיריית ירושלים.

יא. בתחום התכנית יוקם חניון תת קרקעי כמפורט בנספחים מס' 2-6, 16 ובכפוף להוראות סעיף 9 " לעיל.

יב. במידה ויוקם בשטח מגרש חדש מס' 4 בית מלון (ראה סעיף (ב) לעיל) ייבנה גשר להולכי רגל שיקשר בין בניין זה לבין בניין בית המלון שבתחום מגרש חדש מס' 1, ובכפוף להוראות שבסעיף 9 יא' לעיל.

יג. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הוא אזור למלונאות ו/או מגורים עם זכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע לטובת חלקות 88 ו-90 בגוש 30036 ללא מגבלה כלשהי ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 4 ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 4, לרבות ריצוף וגינון, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח מגרש חדש מס' 4. אחזקת שטח זה תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 4 ועל חשבונם בלבד.

יד. הוראות בינוי ופיתוח נוספות – ראה סעיף 9 יב לעיל.

טו. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים כולל שינוי במיקום שימושים והסבת שטחים בשימוש עיקרי לשטחי שירות ולהפך. לעת מתן היתר הבנייה, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבנייה המרביים, ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת גובה הבנייה המרבית, עיצוב סופי של חזיתות הבניינים ייקבע לעת מתן היתר הבנייה, בתיאום עם המחלקה לתכנון העיר בעיריית ירושלים או מהנדס העיר.

טז. הוראות למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר בעת הבנייה – ראה סעיף 9 יד' לעיל.

יז. תנאים למתן היתר בנייה בשטח ושלבים לביצוע הבנייה בפועל – ראה סעיף 11 להלן.

11. תנאים למתן היתר בנייה/טופס 4 ושלבנים לביצוע הבנייה בפועל.

א. מודגש בזאת כי לא תותר הוצאת היתר בנייה לכל אחד מהבניינים המוצעים בתכנית בנפרד. יאושר היתר בנייה אחד לבניית שני הבניינים שבתכנית גם יחד, הן לבניין שבתחום מגרש מס' 1 והן לבניין שבתחום מגרש מס' 4. הקמת שני הבניינים כאמור תהא בהינף אחד ובעת ובעונה אחת בלבד. להבטחת ביצוע כל אמור לעיל, יגישו מגישי הבקשה להיתר בנייה כתב התחייבות, להנחת דעת-היועץ המשפטי לעירייה, וכתנאי למתן היתר בנייה/ חפירה בשטח התכנית.

ב. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והסדרי התנועה והחניה שבתחום התכנית, לאישור המח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט תנוחת דרכים, חתכים לאורכן ולרוחבן, פירוט מפרצי חניה עיליים, מפלסי פיתוח ופרטי פיתוח, תכנון הרמפה המובילה לחניה התת קרקעית, תכנון החניה התת קרקעית ופירוט מקומות החניה בתוכה, שלבי ביצוע להקמת החניה התת קרקעית ופירוט הפעולות שיש לנקוט להסדרת תנועת כלי הרכב והולכי הרגל מסביב לשטח הבנייה בעת הבנייה, הצגת פתרון לחניה לאוטובוסים, הכל כדרישת המח' להסדרי תנועה ומח' דרכים.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו-4 ועל חשבונם.

לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר לבניינים שבתחום מגרשים חדשים מס' 1 ו-4 אלא לאחר השלמת ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.

ג. תנאי למתן היתר חפירה/ בנייה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח כל השטחים שבתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים: פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, תאורה, ריהוט גן וריהוט רחוב, מפלסי פיתוח, חומרי פיתוח, שילוט וכדומה, הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכות והתקנת מערכות השקיה ממוחשבות, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

מודגש כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע פיתוח השטחים שבתחום התכנית, להנחת דעת עיריית ירושלים ובאישורה.

ד. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב והניקוז המתוכננת בשטח לאישור המח' לביוב בעיריית ירושלים.

התכנון המפורט כאמור יכלול את האלמנטים הבאים:

- מרחב פנוי של 3.0 מ' גובה בין פני הכביש לאורך כל רח' דוד בן שמעון לבין תקרת הירידה לחניה התת קרקעית, לשם העברת צנרת מסוגים שונים כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, טלפון וכו'.
 - פירוט קווי הביוב והניקוז הקיימים שיש להעתיק ממקומם לתואים חלופיים שמחוץ לשטח הבנייה.
 - פירוט קווי הביוב והניקוז החדשים בשטח.
 - פירוט חיבור האינסטלציה של הקומות העיליות למערכת הביוב והניקוז העירונית הקיימת, תוך הגדלה, במידת הצורך, של קוטר הצינור הקיים.
 - פירוט חיבור השירותים שבקומות התת קרקעיות למערכת הביוב והניקוז העירונית הקיימת ע"י קו סניקה.
 - פירוט הפעולות שיש לנקוט למניעת נזקים למערכות הביוב והניקוז הקיימות של הבתים הסמוכים לתכנית, בעת החפירות בשטחה.
- ביצוע בפועל של כל התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים 1 ו-4 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב בעיריית ירושלים.
- מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת כלשהי, אלא לאחר השלמת ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.

ה. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים בבניינים המוצעים בתכנית והתחברותם למערכת המים העירונית, לאישור מח' המים בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע התכנון המפורט כאמור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בפיקוח מח' המים ובאישורה.

ו. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה בשטח הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון הקמת חדר שנאים וחדר מיתוג בשטח מגרשים חדשים מס' 1 ו-4 והערכת תשתית קיימת של חברת החשמל, במידת הצורך, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ז. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה בשטח הוא תיאום עם חברת בזק.

ח. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה ובנייה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. המקרקעין שבתחום התכנית מצויים בתחומי אתרי עתיקות – ממילא – החומה השלישית והעיר העתיקה וסביבותיה – שניהם אתרי עתיקות המוכרזים כדין (פרסום ב.פ. 1091 מיום 18.5.64). אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן חפירת היסודות.

ט. תנאי למתן היתר הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות והבטחת ביצוע המפורט בסעיף 9 יב (9) לעיל ודרישות נוספות שייקבעו לעת מתן היתר בנייה.

י. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטחי הבניינים המוצעים בתכנית.

יא. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסון ופינוי האשפה מהשטח.

יב. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה בשטח הוא תיעוד בניין מלון פאלאס ע"י מגישי הבקשה ולהיתר בשטח ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים והמועצה לשימור מבנים ואתרים.

יג. תנאי למתן היתר החפירה/הבנייה בשטח מגרש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט לשימור חזיתות בניין פאלאס הפונות לרח' אגרון, רח' דוד בן שמעון וחלקה מס' 113, ע"י אדריכל/מהנדס שתחום מומחיותו בשימור ובשיקום, לאישור המחלקה לתכנון העיר בעיריית ירושלים.

האדריכל/המהנדס כאמור יהא אחראי על ביצוע כל עבודות השימור במהלך הבנייה בשטח.

להבטחת ביצוע כל עבודות השימור ואיכותן כנדרש, ימציאו מגישי הבקשה להיתר ערבויות שייקבעו ע"י עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

י. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון קונסטרוקטיבי מפורט לבנייה בשטח, שיבטיח יציבות מלאה של חזיתות בניין מלון פאלאס המיועדות לשימור ושיוכן ע"י מהנדס בניין רשוי לעניין. התכנון הקונסטרוקטיבי כאמור יאושר בעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בנייה. המהנדס כאמור יהא אחראי על ביצוע כל עבודות הקונסטרוקציה במהלך הבנייה בשטח.

טו. תנאי למתן היתר חפירה בשטח התוכנית הוא הגשת תכנון מפורט של אמצעי בטיחות והתראה לאיתור ותיעוד זעזועים בעוצמות מעל לתקן למבנים בסביבה.

טז. תנאי להוצאת היתר חפירה בשטח התכנית הוא ביצוע סקר צילומי של כל המבנים הגובלים בשטח התכנית. במבנים אלה יותקנו חישנים לניטור הרעידות אשר יופעלו על ידי המכון הגיאופיזי או מכון מקצועי אחר בלתי תלוי. לאתר הבניה תהיה מערכת התראה וניטור נפרדת.

יז. תנאי למתן היתר בנייה הוא ביצוע כל האמור להלן וקבלת אישור לכך מהמח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

- הכנת חוות דעת אקוסטית לעניין השפעות הפעילויות במלון, חניות אוטובוסים, כניסות ויציאות לחניון, ומערכות מכניות של המלון (מיזוג אוויר, אוורור חניון, אוורור מטבחים, אוורור חנויות), על השטחים שבתוך התכנית ועל הבניינים שבסביבתה. חוות הדעת האקוסטית תפרט, במידת הצורך, את האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רעש לשטחים שמחוץ לתכנית ולשטחים שבתחומה.
- מסקנות חוות הדעת יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ויבוצעו בשלמותן כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח התכנית.
- אישור התכנית של כל המערכות המכניות של הבניינים, לרבות מערכות מיזוג אוויר, אוורור מטבחים, פילטרים לסניון ריחות, ע"י המח' לאיכות הסביבה.

- אישור תכנית שילוט בחזיתות הבניינים ע"י המח' לאיכות הסביבה.
- הגשת חוות דעת סביבתית לנושא משטר הרוחות המתוכנן בשטח התכנית לאישור המח' לאיכות הסביבה.

• הגשת פרט בניין למניעת חדירת גז ראדון, לאישור המח' לאיכות הסביבה. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי הוא ביצוע בדיקת הימצאות גז ראדון בכל מבנה/חלל המשמש למגורים או שתיתכן בו שהייה ממושכת של אנשים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בפיקוח המח' לאיכות הסביבה ועפ"י הנחיותיה. במידה ורמת הראדון עולה על CO₂ בקרל למ"ק יש לבצע פעולות לסילוק הראדון עפ"י הנחיות המח' לאיכות הסביבה.

- הגשת התכנית להפעלת החניון התת קרקעי, לרבות הפעלת גלאי CO₂ לאישור המח' לאיכות הסביבה וכתנאי למתן טופס 4.

יח. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון לחניית האוטובוסים הנדרשים לבית המלון/בתי המלון שבתכנית לאישור המחלקה להסדרי תנועה.

פתרון זה יכלול מקום לחניית שני אוטובוסים בלבד בשטח שבתכנית ופתרון למקומות חניה נוספים (כ- 5 מקומות) לאוטובוסים בתחום חניון האוטובוסים במתחם ממילא או במתחם אחר.

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר חתימת הסכם משפטי בין בעלי הזכויות בשטחי מגרשים מס' 1 ו- 4 לבין בעלי הזכויות בשטח חניון האוטובוסים במתחם ממילא או במתחם אחר להבטחת ביצוע פתרון החניה לאוטובוסים כאמור לעיל. ההסכם המשפטי כאמור יאושר ע"י היועץ המשפטי לעירייה.

יט. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם משרד התיירות.

כ. ראה סעיפים 9 ט', 10 ט', 10 יב' לעיל.

כא. ראה סעיפים 9 ח' 9 יא' (2) לעיל.

כב. ראה סעיף 9 ב' (6) לעיל.

12. חניה.

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. פתרון החניה לכלי רכב פרטיים הנדרשים בשטח התכנית יהיו בחניון תת קרקעי בתחום התכנית כמפורט בנספחים 2-6, 16 ובכפוף לאמור בסעיפים 9 י" (1)(2)(5) לעיל. פתרון החניה לאוטובוסים ולרכב פריקה וטעינה יהא כמפורט בנספח מס' 2, 3 ובכפוף לאמור בסעיפים 9 י" (3)(4) לעיל.
- ג. דרישות החניה בשטח התכנית הן כדלקמן :

| חניה תפעולית | | רכב פרטי | מלונות |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------|
| אוטובוסים | משאיות | לכל 4 חדרים | מלון עירוני |
| לכל 50 חדרים או 2,500 מ"ר : | לכל 150 חדרים או 6,500 מ"ר : | או 140 מ"ר : מקום אחד | ברמה A-B (4-5)* |
| מקום אחד | מקום אחד | | |

| מגורים | תקן |
|-------------------------------|------------------------------|
| יחידת מגורים ששטחה עד 85 מ"ר | מקום חניה לכל יחידת דיור |
| יחידת מגורים ששטחה מעל 85 מ"ר | 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור |

| מסחר | רכב פרטי | חניה תפעולית (משאיות) |
|------|-------------|---|
| | 1 מקום חניה | - מקום חניה לכל 500 מ"ר עד 2,000 מ"ר |
| | לכל 35 מ"ר | - 1 מקום חניה לכל 1,000 מ"ר מ- 2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר |
| | | - 1 מקום חניה לכל 1,500 מ"ר מעל 10,000 מ"ר |

ד. תכנון החניה והוראות לביצועה יהיו בכפוף למפורט בסעיף 9.ג. לעיל.

13. בניין גדר ומדרגות להריסה

הבניינים, הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בנייה, בשטח נשוא הבקשה להיתר.

14. דרכים

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- תותר בנייה מתחת למפלס הדרכים הציבוריות בכפוף לאמור בסעיף 9 ח' לעיל.
- תותר בניית גשר מעל למפלס הדרך הציבורית בכפוף לאמור בסעיף 9 יב' לעיל.
- תכנון וביצוע הדרכים – ראה סעיף 11 ב' לעיל
- יובטח כי תשמר הגישה דרך חלקה 113 בגוש 30036 לחלקה 102 בגוש 30036.

15. הפקעה

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין

א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי מקרקעין.

17. ביצוע תכנית לצרכי רישום :

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
 - ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 - ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 2993 א' זו, תוכן ע"י מגישי התכנית / בעלי הזכויות במקרקעין / מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 - ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר.
- הוצאות הכנת הת.צ.ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

18. תחנת שנאים

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית

מגישי הבקשה להיתר 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו, עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן אל 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 מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיו תנאי למתן טופס 4.

עיריית ירושלים
 הממונה על נכסי העירייה מאשר:
 התוכנית על התכנית היא כבעלי שטחים
 חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
 בנין שערי העיר
 רח' יפו 213
 טל: 02-5318888
 ירושלים.

עיריית ירושלים
 המחלקה לנכסי העירייה
 ככר ספרא 1
 טל: 02-6296221
 ירושלים.

חתימת מגישי התוכנית:

[Handwritten Signature]
מלון רגינסי ירושלים בע"מ

מלון רגינסי ירושלים בע"מ
 תאגיד 520040288
 רח' לח"י 32
 טל: 02-5331247
 הר-הצופים
 ירושלים.

חתימת המתכנן:

Pei Cobb Freed & Partners
 Architects LLP
 88 Pine Street, New York, NY 10005
 Tel: 212 872-4277
 Fax: 212 872-5443

דוד רוניק ברוך רוניק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' נרקיס 4
 טל: 02-6255548
 פקס: 02-6254197
 ירושלים.

דוד רוניק ברוך רוניק
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 נרקיס 4, תל 7488 ירושלים 91074
 טל: 02-6255548, 6253803

מבוסס על תוכנית בינוי ערים של האדריכל דוד קרויאנקר,
 ירושלים.

יולי 2002

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 2493
 הוועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 111
 סמנכ"ל ותכנון
 יו"ר הוועדה