

1050452

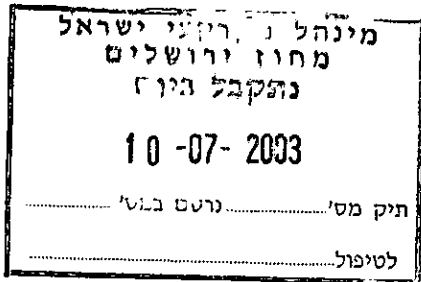
מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 6503

שינוי מס' 18 / 99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62

(שינוי תכנית מתאר מקומית)



**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6503, שינוי מס' 18 / 99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62.

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

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

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

וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).

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

**3. גבולות התכנית:**

הקו כחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ - 2.45 דונם.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, מרכז העיר (המע"ר), שטח הידוע כמלון עדן לשעבר, בצומת הרחובות הלל - ההסתדרות.

גוש 30049 חלקות 191, 198, 230 חלקי חלקות 246, 237

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**מטרות התכנית:**

.6

- (א) שינוי יעד שטח מאזור מסחרי לאזור משולב למלונאות ו/או משרדים ו/או מגורים.
- (ב) קביעת הוראות בדבר הריסת הבניין הקיים (למעט האמור בסעיף קטן (ג) להלן), והקמת בניין חדש במקומו, בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת הוראות בדבר שימור חזיתות הבניין הקיים בחלקה 191 בגוש 30049, בצידו המזרחי והדרומי.
- (ד) הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 וקביעתם ל - 10,700 מ"ר מתוכם 7,300 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ה) קביעת מס' הקומות המרבי ל - 8 קומות מעל מפלס הכניסה ול - 2 קומות מתחת למפלס הכניסה.
- (ו) קביעת קווי בנין מרביים בשטח מגרש חדש מס' 1, לרבות קווי בנין אפס.
- (ז) התרת שטחים לשימושים מסחריים במפלס הכניסה, בהתאם לנספח בינוי.
- (ח) קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- (ט) קביעת הוראות בדבר ביצוע חניה.
- (י) קביעת הוראות בגין מבנים גדרות ומדרגות להריסה.
- (יא) איחוד חלקות.

**כפיפות לתכנית:**

.7

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן - תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 6503 זו.

**הוראות התכנית:**

.8

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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.

נספח הבינוי יהא מחייב לענין גובה המבנה, מספר הקומות, וסך שטחי הבניה המרביים המוצעים בתכנית. עם קביעת השימוש בבנין לעת מתן היתר בניה יעודכן הבינוי בהתאם לשימושים שיקבעו. תותר סטייה של עד 1.0 מ' מהגבהים המפורטים בנספח 1 בהתאם לאמור בסעיף 9 (ה).

### 9. שטח משולב למלונאות ו/או משרדים ו/או מגורים

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב/תכלת/אפור הוא אזור משולב למלונאות ו/או משרדים ו/או מגורים וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) תותר הריסת הבניין הקיים בשטח מגרש חדש מס' 1 (למעט האזור בסעיף (ז) להלן), והקמת בניין חדש במקומו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
- (ב) לעת מתן היתר בניה יקבע השימוש בבניין החדש שיוקם בשטח, לרבות שטחים המיועדים למסחר במפלס הכניסה.

(ג) שטחי בניה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שירות		שטחים עיקריים במ"ר		שטחים מעל למפלס ה-0.00
	סה"כ במ"ר	שטחי במ"ר	מסחר	מלונאות/משרדים/מגורים	
8400	-	חניה	300		
	1600	אחר	6500		
	1600	סה"כ	6800		
2300	650	חניה	500		שטחים מתחת למפלס ה-0.00
	1150	אחר			
	1800	סה"כ			
10700		3400	7300		סה"כ

#### הערות לטבלה:

- \* השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התש נ"ב - 1992.
- \* תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות המצוינים מעל למפלס ה- 0.00 אל מתחת למפלס זה, לעת מתן היתר הבניה.
- \* תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות לעת מתן היתר הבניה.
- \* תותר הסבת השטח המיועד למסחר לשטח לשימוש אחר מבין השימושים המותרים בתכנית

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של שטחים עיקריים מעבר לשטחים המפורטים בטבלה שלעיל ולא תותר כל חריגה מסה"כ שטחי הבניה המפורטים בכל המגרש למעט הגדלת שטחי החניה התת קרקעית לעת קביעת השימושים בבנין בהתאם לדרישות השימושים השונים.

(ד) מס' הקומות המרבי יהיה 8 קומות מעל לקומת הכניסה וכן 2 קומות תת קרקעיות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

תותר הקמת גלריה טכנית חלקית בתחום חלל קומת הכניסה. וקומה טכנית חלקית עליונה, קומות חלקיות אלה לא תמננה במניין קומות הבניין.

(ה) גובה הבניה המרבי לא יעלה על 34.60 מ' כמפורט בנספח מס' 1 לרבות גובה המתקנים על הגג, חדרי המדרגות וחדרי המכונות.

תותר סטייה של עד 1.0 מ' מהגבהים המפורטים בנספח מס' 1 כאמור, לעת מתן היתר הבניה.

(ו) במידה ובהוצאת היתר הבניה יקבע השימוש למלון נקבע בזאת כי מס' החדרים המרבי בבית המלון לא יעלה על 200 חדרים.

(ז) החזיתות המסומנות בתשריט בקו אדום הן חזיתות לשימור ואסורה הריסתן ו/או כל פגיעה בהן. חזיתות אלה תשולבנה בבניין החדש המוצע בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם למתכונתן המקורית והקיימת כמפורט בנספח מס' 1 ובהנחיות שלהלן: ינקטו אמצעים לתמיכתן וחיזוקן של החזיתות לשימור במהלך עבודות הריסת המבנים וחפירת המרתפים באתר.

במידה ולצורך ביצוע הבניה – בשל אילוצים הנדסיים – יהא צורך לפרק קטעים מחזית המבנה הישן יותרו עבודות פרוק לאחר ביצוע תיעוד וסימון מפורט ובלבד שלאחר השלמת החפירות תשוחזר החזית ותבנה מאותן אבנים מקוריות. במסגרת זו תותר התאמה במיקום הפתחים לצורך תאום עם מפלסי הבניה החדשים, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

תותר הרחבת זלתות לצורך התאמתם לדרישות כל דין וכן יותר חיבור אנכי של פתחי קומת המרתף הקיימת והקומה מעליה, בחזית רח' הלל, לקבלת חזית מסחרית. במקומות בהם יבוטלו פתחים יבוצע איטום במישור פנים הקיר תוך שמירה על פרטי הפתח והסורג האופייניים הכל בכפוף לאמור בסעיף 9 (\*) ס"ק 14 להלן.

(ח) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה. יותר שילוב קירות מסך מזכוכית, כמפורט בנספח מס' 1.

(ט) בשטחי המפלסים התת קרקעיים יוקם חניון שיהא פתוח לשימוש הציבור הרחב, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כמפורט בנספח מס' 1 .  
אחזקת שטח החניון תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.

ניהול והפעלת החניון יהיו באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 , בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים. ראה סעיף להלן.  
(י) במידה ובעת הוצאת היתר הבניה יקבע כי בבנין החדש שיוקם שימושים מעורבים מתוך השימושים המותרים מלונאות/משרדים/מגורים תקבענה כניסות נפרדות. לא יותר עירוב שימושים באותה הכניסה. החניה תהיה בהתאם לדרישות השימושים השונים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

(י) תנאים למתן היתר בניה:

1. קביעת השימושים במבנה חדש בשטח מגרש חדש מס' 1 למלונאות ו/או משרדים ו/או מגורים.

2. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים שבתחום התכנית ושל החניון שמוצע בתחומי הבנין החדש, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, שינויים בפיתוח הדרכים שבתחום התכנית, תכנון דרך הגישה לחניון, תכנון חצר הפריקה והטעינה, תכנון מפרץ האוטובוסים (במידה ואחד מהשימושים יקבע כמלונאות) וכדומה, הכל כדרישת עיריית ירושלים.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח מגרש חדש מס' 1.

מחדש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח מגרש חדש מס' 1, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים, מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה כמו כן לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר הסדרת הפיצי שיעיריית ירושלים תקבל בגין ביטול מקומות החניה הציבוריים לאורך רח' הלל עקב ביצוע מקומות החניה לאוטובוסים בשטח זה.

הפיצי יקבע ע"י עיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה.

3. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לרבות שטחי הדרכים שבתכנית, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט , כאמור, יכלול בין היתר, תכנון גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט גן ורחוב, תכנון גישות לעגלות ולנכים, תכנון מערכות השקיה מבוקרות, פירוט קירות גדרות ומפלסי פיתוח, וכדומה, הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר.

ביצוע בפועל של פיתוח השטח, בהתאם לתכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך החזית הצפונית של החצר התפעולית בערוגה ברחב כ- 1 מ' והתקנת מערכות השקיה בתחום הדרכים הגובלות בשטח התכנית, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר.

מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהי בשטח מגרש חדש מס' 1, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.

4. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תיאום עם המח' לתברואה בדבר תכנון מקום לדחסנית בנפח 6 קו"ב שתהווה פתרון לאיסוף ופינוי האשפה מהבניין.  
התכנון המפורט יקבע לעת מתן היתר הבניה.

5. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר לאתר שפיכה המאושר ע"י עיריית ירושלים.

6. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תאום עם מח' הביוב בדבר חיבור מערכת הביוב של המלון למערכת הביוב העירונית. ביצוע חיבור מערכת הביוב של הבניין החדש למערכת הביוב העירונית, לרבות ביצוע בור שאיבה וקו סניקה במידת הצורך בשטחים התת קרקעיים והעתקת קו ביוב עירוני קיים במידת הצורך, יהיו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח חב' הגיחון. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

7. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תאום עם מח' המים בדבר חיבור הבניין המוצע למערכת המים העירונית הקיימת באזור ובדבר אישור תכנית האינסטלציה של הבניין.

כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח תיבנה בריכת איגום ושאיבה פנימית ותוקם מערכת מדידת מים. כל העבודות יבוצעו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון.

8. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תאום עם מפקדת פיקוד העורף בדבר פתרון המיגון לבנין, בהתאם לאישור שניתן להקמת מקלטים תת קרקעיים דו תכליתיים.

9. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בהקמת תחנת שנאים, ובדבר הקמת חדר מיתוג לאספקת חשמל במתח גבוה למלון. מיקום מדויק לחדר השנאים ולמיתוג יקבע לעת מתן היתר הבנייה.

10. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תאום עם המח' לשירותי כבאות, בין היתר לנושאים הבאים:

- תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן במקומות החניה.
- ציוד המלון והחניון במערכות גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- קבלת הוראות להפעלת החניון בצורה מבוקרת ולהחזקתו.
- תכנון דרכי המילוט בקומות החניה ופתחי יציאות החירום.
- תכנון שילוט לדרכי המילוט מהמלון והחניון.
- תכנון חדרי המדרגות, פירי המעליות והפתחים המקשרים בין הקומות.
- תכנון דרכי גישה ורחבות מילוט.
- תכנון מערכות האנרגיה בבנין תוך תאומן עם הגורמים המתאימים.
- אישור תכנית בטיחותית עם פירוט כל הוראות הבטיחות בפני שריפות.
- תכנון הפרחדורים מחיצות האש, חדרי המדרגות, פתחי היציאה.

11. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא חתימת הסכם בין עיריית ירושלים לבין מגישי התכנית בדבר תנאי הפעלתו והחזקתו של החניון שבתחום המגרש באופן שיהיה פתוח לשימוש הציבור הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת הבזק

13. תנאי למתן היתר חפירה הוא תאום עם רשות העתיקות.

14. תנאי למתן היתר בניה הוא :
- א. תיעוד הסטורי של הבניין בהתאם להנחיות המועצה לשימור אתרים ותעוד פזי של החזיתות לשימור ושל אולם הכניסה , על ידי מחדד מוסמך בהתאם להנחיות המל"א.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לתאום שימור החזיתות לשימור על ידי אדריכל/מהנדס מומחה לשימור, לרבות גגון הכניסה דלת הכניסה, חלונות וסורגים אופייניים וכן שחזור פרטים חסרים באמצעות חומרים מתאימים לאישור מהנדס העיר. האדריכל/מהנדס כאמור יהא אחראי על ביצוע כל עבודות השימור במהלך הבניה בשטח.
  - ג. תכנית הבקשה להיתר הבניה/חפירה תכלול תכנון קונסטרוקטיבי שיבטיח יציבות מלאה של החזיתות המיועדות לשימור.
  - ד. כתנאי למתן היתר ימציאו מגישי הבקשה להיתר ערבויות שייקבעו על ידי עיריית ירושלים להבטחת ביצוע כל עבודות השימור ואיכותן כנדרש.
15. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המח' לאיכות הסביבה להבטחת ביצוע המפורט להלן:
- א. הגשת מפרט הנדסי למניעת גז רדון בבניין לאישור המח' לאיכות הסביבה.
  - לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהי לבניין אלא לאחר ביצוע בדיקת הימצאותו של גז הרדון בבניין שבו יש שהות קבועה של אנשים וביצוע כל האמצעים להפחתתו, במידת הצורך ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, באישור ובפיקוח המח' לאיכות הסביבה.
  - ב. הגשת תכנון מפורט לשילוט הכוונה לאתר הבניה וכן קריטריונים לשילוט הבניין .
  - ג. אזורר החניון יהא באמצעים מכניים. תכנון והתקנת מערכת גלאים לפחמן חד חמצני בתקרת החניון התת קרקעי שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת של מערכת האזורר.
  - ד. יבוצע פיר מרכזי לצורך סילוק גזים וריחות מעל הגג, גובה הארובה לא יפחת מ- 2.0 מ' מעל הבניין הגבוה ביותר בטווח של 50 מ' מהארובה.
  - ה. מערכות האנרגיה יהיו באמצעות חשמל או גז.
  - ו. תכנון וביצוע חדרי שנאים כך שיהיו רחוקים לפחות 5 מטר מזדרי המלון. קווי מתח עליון יהיו רחוקים לפחות 3 מטר מאותם שימושים.



16. תנאי למתן טופס 4 הוא הסרת ארונות חשמל ותקשורת בחזית הבניין והכללתם בתחום המבנה.
17. תנאי למתן טופס 4 הוא התקנת שילוט המתאר את תולדות המבנה בחזית הבניין, בתאום עם מהנדס העיר וכן הקצאת מקום במבואת הכניסה להצגת התעוד ההסטורי/פידי ותיאור הליכי שימור החזיתות ושילובן בבנין החדש.
18. תנאי למתן היתר בניה הוא עריכת בדיקה של צוות אב תחבורה לגבי חניית האוטובוסים ברחוב הלל בקשר עם הפעלת הסדרי תנועה חדשים לעת הפעלת הרכבת הקלה.

(יא) הוראות למניעת מפגעים סביבתיים בעת הבניה/החפירה בשטח:

- (1) הוראות למניעת מטרדי זיהום אוויר: ינקטו כל האמצעים לצמצום פליטת האבק מהדרכים באתר הבניה כמפורט להלן:
- תבוצע הרטבה תקופתית בחומר מייצב מתאים, תדירות ההרטבה תקבע ע"פ עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר (בחדשי הקיץ לפחות פעם אחת ביום). ההרטבה תבוצע ע"י מכלית בעלת צינור מים. קטעי דרך קצרים יורטבו בעזרת מערכת ממתרות חד כיווניות.
  - תצומצם פליטת אבק מפעולות קידוח בשטח ע"י שימוש במכונות קידוח מצידות במסנני אבק.
  - תצומצם פליטת אבק מפעילות שוטפת של בנייה באמצעים הבאים: ניקיון ושיקום מחדש של הכבישים והמדרכות מסביב לאתר עד למרחק של 25 מ' מגבולו.
  - שטיפה של גלגלי המשאית לפני היציאה משטחי האתר.
  - כיסוי של המשאיות שיוצאות מן האתר והנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה.
- (2) הוראות למניעת מפגעי רעש בזמן ביצוע פעולות החפירה והבניה:
- הפעילות של הציוד המכני באתר הבנייה תהיה בין השעות 6:00 עד 19:00 בלבד, זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.
  - כל הציוד המכני שבשימוש האתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד הבנייה), 1979. הקבלן יבצע בדיקת רעש לציוד הבנייה, ע"י אקוסטיקאי מוסמך, לעמידה בתקני הרעש.
  - ביצוע פיצוצים יעשה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן, 1990.

- למניעת רעידות במבנים שבסביבה, רמת הרעידות מהפיצוצים בבתים תהיה לפי דרישות התקן הגרמני DIN 4150 . הקבלן יבצע מדידות רעש ורעידות מהפיצוצים בתחילת העבודות הפיצוצים בכדי להבטיח עמידה בדרישות התקנות שלעיל. את המדידות יש לבצע ע"י מחד מוסמך ולהעביר את תוצאות המדידות לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הפיצוצים יבוצעו רק בימי עבודה ובשעות היום בין 08:00 עד 13:00 ובין 16:00 עד 19:00 בלבד.
- ציוד בניה באתר הבניה יוצב הרחק ככל האפשר משימושי קרקע אחרים באזור.

- (3) תוקם גדר בגובה 2.0 מ' סביב אתר החפירה למניעת מפגעים לסביבה בעת החפירה. הגדר תהא בהתאם למפרט שיאושר ע"י עיריית ירושלים.
- (4) הוראות לפתרון שפכי עפר בשטח התכנית:  
יש לבנות קירות תמך, וקירות מיוחדים לצד המבנים הסמוכים לשטח התכנית, לפני תחילת עבודות חפירה ובניה למניעת דרדרת.

(יב) ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

(יג) הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת קווי הבנין, ממגבלת שטחי הבניה, וממגבלות גובה הבניה המרבי.

## 10. חניה:

- (א) החניה תהיה תת-קרקעית, בהתאם למסומן בנספח מס' 1, ותשרת גם את הציבור הרחב.
- (ב) תכנונה, ביצועה, ותנאי הפעלתה יהיו בהתאם למפורט בסעיפים 9(ט), 9(י), 2, 9(י) 10, 9(י) 11, לעיל.
- (ג) במידה ואחד מהשימושים ייקבע כמלון, דרישות החניה לאוטובוסים יהיו לפי 1-2 אוטובוס עבור המלון, במפרץ לפריקה, בגדה המזרחית של רח' הלל, כמסומן בנספח הבינוי. על המלון יהא להציג האמצעים הטכניים להבטחת החניה לאוטובוסי המלון בלבד לאישור המחלקה להסדרי תנועה לעת מתן היתר בניה, ולבצעם כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח. פתרון חנית אוטובוסיים ל 3 מקומות יהא בחניון ממילא.

- (ד) דרישות החניה בעבור פריקה וטעינה על ידי רכבי מטען יהיו לפי מכונית אחת בעבור המלון בחצר משק בהתאם לתכנית הבינוי בנספח מס' 1.
- (ה) מס' מקומות החניה ייקבע בהתאם לשימושים השונים ועל פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

### 11. בניית גדרות ומדרגות להריסה:

המבנים הגדרות והמדרגות התחומים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח .

### 12. דרכים:

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) בתחום רח' הלל יתוכנן ויבוצע מפרץ חניה לאוטובוסים להורדת והעלאת נוסעים עבור מלון כמפורט בנספח מס' 1.
- (ג) תכנון וביצוע הפיתוח בשטחי הדרכים שבתכנית יהיו בכפוף להוראות המפורטות בסעיפים 9(2) , 9(3) לעיל.

### 13. ביצוע תוכנית לצורכי רישום:

- א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז לפרק ג לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית צורכי רישום ( תצ"ר ) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה מקומית.
- ד. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום ( תצ"ר ) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל יגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:**

- א. מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום ( התצ"ר ) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל ( למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

**15. תחנת שנאים:**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ראה סעיף 9 (י) 8. לעיל.

**16. אנסנות לסלויזיה ורדיו.**

בכל הבניין תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כלשהי.

**17. היטל השבחה:**

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

**18. תשתית:**

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוח, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית 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 והאבזרים הכרוכים בהם ולמקום המתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל מק 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהא תנאי למתן טופס 4.

**חתימת בעל קרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל

מחוז ירושלים

רח' יפו 216 ירושלים

טל: 5318888 - 02

פקס: 5380699 - 02

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתהם עמה הסכם מתאים בגינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לטעון בגלל הפרתו ע"י מי שרכש כאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**עמוס המרמן, אדריכל המתוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

21-08-2003

**חתימת מגישי התכנית:**



JERUSALEM TOWER HOTEL LTD.  
 מלון מגדל ירושלים בע"מ

מלוות מגדל ירושלים בע"מ

רח' הלל 23 ירושלים 94581

טל: 6209209 - 02

פקס: 6232723 - 02

**חתימת המתכנן:**

גולדשמידט, ארדיטי, בן נעים - אדריכלים.

רח' יפו 222. ירושלים 94383

טל: 5000232-02

פקס: 5000236-02

אישור תכנית מס' 6503  
 הועדה המתוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 203 ביום 9.2.03  
 יו"ר הועדה סמנכ"ל תכנון

תאריך: 07.08.2002 שינויים בתאום עם מל"א

13.8.2002 סיכום שינויים לאישור ועדה מחוזית על פי סיכום מל"א

15.5.2003

23.6.2003 - למתן חוקף