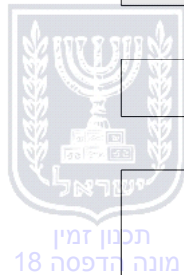


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0549295

הוספת מגורים למלון גני ירושלים בשד' הרצל



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
23/04/2018

להפקיד את התכנית  
09/01/2019  
סמיר קרן

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית מס' 101-0549295 הינה תכנית המחליפה את תכנית מספר 101-0198226 במתחם מלון קדם בע"מ.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

מיקום התכנית:

גוש 30155 חלקה 79 וכן חלקי חלקות 80,81,83,117. בין רחוב וילנאי לשדרות הרצל.

במגרש המיועד קיים מלון בן 15 קומות עיליות עם אגף צפון מערבי נוסף בשתי קומות של חניה ובנוסף, אולמות ובריכה מקורה. התכנית שאושרה (101-0198226) הוסיפה שטחי מלונאות למלון הקיים על ידי תוספת שטחים ללא תוספת קומות למבנה האגף הקיים ובבניית אגף חדש בן 18 קומות, שטחים ציבוריים ושטחי שירות כנדרש. תכנית זאת המחליפה את תכנית 101-0198226, מבקשת להוסיף בנוסף לשטחים שאושרו למלונאות, שש קומות נוספות למגורים בשיעור של 20% מהשטח הכולל לבניה חדשה מכוח תיקון 107 לחוק התכנון והבניה (2016). בסך הכל יהיה האגף החדש בן 24 קומות מעל מפלס שד' הרצל ועוד קומה טכנית ויכלול 40 יח"ד. בנוסף התכנית כוללת תוספת לשטחי המלון לצורך התאמות תפעוליות ותכנוניות הנדרשות בשל השינויים בבניה כמו גם שינויים בחניון ותוספת מקומות חניה עבור יח"ד. התכנית כוללת גם הסדרת הרחבה שבין מלון גני ירושלים ומלון פארק, הסדרת גישה למלונות, חניון אוטובוסים וכן חניון ציבורי תת קרקעי משותף לשני המלונות, בתיאום עם התכנית 13549 "מסחר ותיירות במתחם מלון פארק ירושלים".

רקע תכנוני לתכנית:

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

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

בשנת 1996 קיבלה תוקף תכנית 2949ב' שהוראותיה שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח מלונאות. קביעת בינוי לבניית תוספת אגף חדרים מעל למבנה חניון ואולמות קיים באגף הצפון מערבי. קביעת תוספת שטחי הבניה באגף החדש ל- 2,394 מ"ר, סך כל שטחי באגף 5,692 מ"ר. הגדלת מספר הקומות באגף המוזכר לעיל מ-3 קומות ל-8 קומות (כולל קומות מרתף).

בשנת 2016 קיבלה תוקף תכנית 101-0198226 שהוראותיה תוספת שטחים לאגף הקיים ללא תוספת קומות ובנית אגף חדש בן 18 קומות מעל מפלס שד' הרצל. סה"כ כללה התכנית תוספת של 7000 מ"ר עיקרי. סה"כ כללו שני אגפי המלון 19,808 מ"ר שטח עיקרי קיים+ מוצע וכן 10,665 מ"ר שטחי שירות לא כולל שטחי חניה. כמו כן, כללה התכנית חניון ציבורי תת קרקעי משותף למלון פארק ומלון גני ירושלים וכן פיתוח שטח והסדרת חניית אוטובוסים וגישות למלונות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

המלון נמצא מבחינה סטטוטורית ע"ג ייעוד שטח למלונאות.

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

שם עורך התכנית:

מיקו ארדיטי, גולדשמידט ארדיטי בן נעים אדריכלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הוספת מגורים למלון גני ירושלים בשד' הרצל

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0549295

מספר התכנית



10.660 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218775
	קואורדינאטה Y	632450

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	וילנאי זאב	4	

שכונה גבעת רם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30155	מוסדר	חלק	79	80-81, 83, 117

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0198226	4 - 1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/09/2016	10136	7347	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0198226 ואת כל המפורט בה.	החלפה	101-0198226
21/06/1973	1979	1927	תכנית זו מחליפה את תכנית 1252/ ב ואת כל המפורט בה.	החלפה	1252/ ב
07/05/1976	1727	2217	תכנית זאת מחליפה את תכנית 1252/ ג ואת כל המפורט בה.	החלפה	1252/ ג
29/01/1995	1707	4279	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2855 ממשיכות לחול.	שינוי	2855
01/07/1990	3200	3778	תכנית זאת מחליפה את תכנית 2947/ ב ואת כל המפורט בה.	החלפה	2947/ ב
03/06/1982	1873	2820	תכנית זאת מחליפה את תכנית 2949 ואת כל המפורט בה.	החלפה	2949
12/09/1996	4861	4443	תכנית זאת מחליפה את תכנית 2949/ ב ואת כל המפורט בה.	החלפה	2949/ ב
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 ואת כל המפורט בה.	החלפה	62

הערה לטבלה:

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

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיקו ארדיטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיקו ארדיטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		01/10/2017	מיקו ארדיטי	29/11/2018	גליונות: 1-4	לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 200	2	01/07/2018	מיקו ארדיטי	30/07/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	12/12/2017	אייל קראוס	01/08/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/06/2017	ראובן אלסטר	29/08/2017		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296621	02-6297777	
עורך דין	פרטי	איתן גבאי		מלון קדם ירושלים בע"מ	ירושלים	וילנאי זאב	4	02-6558800	02-6512266	gm@jerugardens.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מלון קדם ירושלים בע"מ	ירושלים	וילנאי זאב	4	02-6558800	02-6512266	gm@jerugardens.com

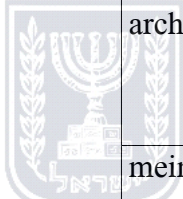
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9533333	02-5456175	
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296621	02-6297777	
בעלים		הדסה ארז		חברה לבנין מלון הנביאים בע"מ	ירושלים	וילנאי זאב	2	03-5212500	02-6582211	
בעלים		איתן גבאי		מלון קדם ירושלים בע"מ	ירושלים	וילנאי זאב	4	02-6558800	02-6512266	gm@jerugardens.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיקו ארדיטי		משרד גולדשמידט ארדיטי בן- נעים	ירושלים	יפו	222	02-5000232		miko@gab- arch.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד- פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me- imad-sur.co.il
מהנדס	יועץ	אייל קראוס	88003	אייל - הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekr- oads.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מונח	הגדרת מונח
קו בנין תחתי (תת קרקעי)	מתייחס לבניה מתחת למפלס שד' הרצל בחזית הצפונית ומתחת לפני קרקע סופיים בחזיתות האחרות לפי קו בניה בתשריט בנספח הבינוי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת המלון, הוספת שטח למגורים על גבי מגדל האגף החדש של המלון ותוספת שטחים להתאמות למבנה המלון והחניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

1. תוספת אגף חדש למלון.
2. תוספת 6 קומות מגורים לאגף המלון החדש המאושר ע"פ תכנית 101-0198226.
3. השלמת קומות נסוגות במבנה קיים.
4. שינוי יעוד הקרקע משטח למלונאות (אכסון מלונאי) לשטח למגורים ותיירות.
5. קביעת קוי בנין חדשים.
6. קביעת הוראות בנייה ושינוי גובה הבניה המירבי המותר.
7. קביעת חזית מסחרית.
8. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למלון, מגורים ומסחר.
9. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית לחניון ציבורי.
10. קביעת הוראות בגין חניה ציבורית.
11. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.
12. קביעת הוראות בגין הריסה.
13. קביעת הוראות בגין הפקעה מבונה.
14. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
15. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5, 4
מגורים ותיירות	1
מסחר ותיירות	3

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ותיירות	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ותיירות	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותיירות	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	5, 4
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ותיירות	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותיירות	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	1
חניה	דרך מאושרת	5, 4
חניה	מגורים ותיירות	1
חניה	מסחר ותיירות	3
חניה	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מאושרת	5, 4
להריסה	מגורים ותיירות	1
להריסה	מסחר ותיירות	3
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים ותיירות	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ותיירות	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ותיירות	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,454	23.02
מלונאות (איכסון מלונאי)	5,576.57	52.31
מסחר ותיירות	318.43	2.99
שטח ציבורי פתוח	2,311.73	21.69
<b>סה"כ</b>	<b>10,660.73</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,454	23.02

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
52.31	5,576.57	מגורים ותיירות
2.99	318.43	מסחר ותיירות
21.68	2,311.73	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>10,660.74</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניון ציבורי, גינות, פיתוח, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. תותר הקמת חניון תת קרקעי וחניה במפלס הקרקע ע"פ המסומן בנספח הבינוי ונספח תנועה וחניה. החניה תתן מענה, בין היתר, לצרכי החנייה של מלון גני ירושלים. ראה הוראות נוספות בסעיף 6.1 להלן. 2. מעל גג החניון יובטח מילוי אדמה גנטית בעומק 1.5 מ' לפחות. 3. כל הבינוי הקיים בשטח הציבורי הפתוח ייהרס כמסומן בתשריט. סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	1. יתאפשר מעבר לרכב ולהולכי רגל בשטחים המוגדרים בתשריט זיקת הנאה בכל שעות היממה. 2. לא יבנו גדרות מפרידות או כל מכשול לכניסה חופשית של הולכי הרגל.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניון ציבורי
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. תותר הקמת חניון תת קרקעי וחניה במפלס הקרקע ע"פ המסומן בנספח הבינוי ונספח תנועה וחניה. החניה תתן מענה, בן היתר, לצרכי החנייה של מלון גני ירושלים. ראה הוראות נוספות בסעיף 6.1 להלן.
<b>4.3</b>	<b>מגורים ותיירות</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים בתכנית הינם: א. מגורים ומלונאות לרבות חזית מסחרית וחניון ציבורי. ב. בשטחי המלונאות יותר שימוש מלונאי רגיל ובשימוש לשטחי מגורים תותר מכירת 40 יח"ד המאושרות בתכנית זו. ג. התכנית איננה פוגעת בזכויותיהם של בעלי יחידות במבנה המלון הקיים אשר היו טרם ההחלטה על אישור התכנית. ד. שטח ציבורי במבנה הקיים בשטח 150 מ"ר עבור שימושי קהילה כגון תחנה לבריאות המשפחה או מוקד לקשיש.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. על הבניין הקיים המזרחי תותר תוספת שטחי בנייה לכדי השלמת החזית המדורגת לחזית מלבנית, ללא הוספת קומות.

4.3	מגורים ותיירות
	<p>2. באזור הבניין הקיים המערבי המסומן להריסה תותר הקמת מבנה חדש בן 25 קומות מעל מפלס שד' הרצל, 2 קומות מתחת לשד' הרצל וקומות מרתף. 18 קומות למלונאות כפי שאושר בתכנית 101-0198226, 6 קומות למגורים עבור 40 יח"ד וקומה טכנית חלקית.</p> <p>3. בחלק הצפוני של התכנית תותר הקמת חצר משק מקורה לצרכי המלון.</p> <p>4. תותר הרחבת שטחים תפעוליים של המלון.</p> <p>5. תותר בניה בשלבים בהתאמה לצרכים התפעוליים של המלון לרבות פיצול היתרי הבניה.</p> <p>6. תותר הקמת חזית מסחרית לאורך שד' הרצל בקו בנין 0. במפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>7. תותר הקמת חלל טכני במפלס שמעל חדר האוכל. בגובה שלא יעלה 2.20 מ'. חלל זה לא יכלול במנין הקומות ושטחי הבניה.</p> <p>8. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע כתום, המצוי במפלס +3.15 של הבנין הקיים והיקפו לפחות 150 מ"ר, יותר שימוש עבור הציבור כגון תחנת בריאות המשפחה או מוקד לקשיש. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטייה ניכרת.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.</p> <p>3. תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון האיסוף והפינוי של האשפה מהשטח.</p> <p>4. תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>5. תיאום עם חברת הגיחון.</p> <p>6. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הראשון לבניה/חפירה יהא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לנספח ביצוע סביבתי הכולל התייחסות להבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, לרעש ואיכות האוויר הצפויים מפעילות המלון המתוכנן, פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים יוטמעו בבקשה להיתר.</p> <p>8. חוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>9. אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה לבנין חדש יהא רישום הערת אזהרה בספרי מקרקעין בגין זיקת הנאה המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע צהוב-ירוק.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה למלון יהא הצגה במקביל של בקשה להיתר בניה לחניון הציבורי ואישורו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה להשלמת קומות נסוגות בבניין הקיים יהא קבלת אישור הנדסי לעמידת המבנה בפני רעידות אדמה.</p>
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. תותר הקמת חזית מסחרית לאורך שד' הרצל בקו בנין 0. בשטח כ-410 מ"ר סה"כ. מתוכם 320 מ"ר שטח עיקרי 90 מ"ר שטח שירות כפי שאושר בתכנית 101-0198226.</p> <p>2. חזית מסחרית תבנה בהנף אחד עם אגף החדש. מפלס החנויות יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, עם הפניה של חזית החנויות לשד' הרצל.</p> <p>3. במסגרת שטחים אלה יבנה חדר ריכוז אשפה עבור השטח המסחרי.</p> <p>4. לא יותר איחוד חנויות למרכז מסחרי. גודל החנויות לא יעלה על 100 מטר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

4.3	מגורים ותיירות
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. פתרון החניה למלון יהא בחניון ציבורי תת קרקעי ועילי משותף למלון גני ירושלים בחלקה 79 ולמלון פארק בחלקה 80 כמפורט בנספח תנועה וחנייה מנחה ע"פ טבלת החניה המנחה. ראה הוראות נוספות בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>2. פתרון החניה למגורים בתקן 1: 1 יהא בחניון התת קרקעי בשטח חלקה 79.</p> <p>3. תותר הצמדת מקומות חניה וכן מחסן בשטח של עד 8 מ"ר למגורים בשטחי החניון שבתחום תא שטח 1 (חלקה 79).</p> <p>4. תנאי למתן טופס 4 למלון בהיקפו המלא יהא השלמת החניון והתחלת תפעולו. במידה ולא יוסכם אחרת בין מלון גני ירושלים למלון פארק, יבוצע החניון בשלבים כאשר חלק החניון של מלון פארק יבנה בנפרד ובמסגרת היתר בניה נפרד.</p> <p>5. במשך תקופת הבניה של האגף החדש יותרו הסדרי תנועה וחניה זמניים, בתאום עם אגף החניה בעיריית ירושלים.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח הכולל של התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>2. תותר העברת מי נגר עילי מתחומי התכנית לתחומי השצ"פ הגובל.</p>
ח	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. תותר סטיה מגובה זה בשיעור של 1 מטר בלבד לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה ( סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. לא תותר המרת שטחים ממסחר למלונאות או ממלונאות למגורים. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. סעיף 7.1 - שלביות הביצוע - מחייב, וכל סטייה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

4.3	מגורים ותיירות
ט	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר בתכנית לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התרנים, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ג. כל שינוי בבקשה הנ"ל, יובא לאישור צה"ל</p> <p>ד. בהיתר הבניה מכח תכנית זו יוטבע: שבועים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>1) בפקס למספר 03-6065954, או במייל air21@idf.gov.il</p> <p>2) יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03-6063866</p> <p>ה. מכשול זה אינו דורש סימון יום/לילה.</p> <p>ו. התייחסות זו אינה מחליפה את הצורך בקבלת התייחסות רת"א.</p> <p>ז. אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומו של אישור התכנית / מתן היתר ו/או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מעהב"ט אחריות כלשהי לתכניה של התכנית ולאמור בה.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר להשלמת קומות 10-12 על גבי המבנה הקיים ככל שנבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
4.4	מסחר ותיירות
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>חניון ציבורי</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בניוי</b></p>
א	<p>1. תותר הקמת חניון תת קרקעי וחניה במפלס הקרקע ע"פ המסומן בנספח הבינוי ונספח תנועה וחניה. החניה תתן מענה, בן היתר, לצרכי החנייה של מלון פארק בחלקה 80. ראה הוראות נוספות בסעיף 6.1 להלן.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. יתאפשר מעבר לרכב ולהולכי רגל בשטחים המוגדרים בתשריט זיקת הנאה להולכי רגל בכל שעות היממה.</p> <p>2. לא יבנו גדרות מפרידות או כל מכשול לכניסה חופשית של הולכי הרגל.</p>

<b>מסחר ותיירות</b>	<b>4.4</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 5	(2) 27	(2) 92	(1) 518		3515	620	7685	19775	5576.57	מבנה קיים +מבנה חדש- קומות מלון	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות
(4) 240	(3) 5	(3)	(3)	(3)	(2) 5	(2) 27	(2) 92	40				1265	2735	5576.57	מבנה חדש- קומות מגורים	1	מגורים	מגורים ותיירות
	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 5	(2) 27	(2) 92					90	320	5576.57	מבנה חדש	1	מסחר	מגורים ותיירות
												150	5576.57		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותיירות	
	(6)	(6)	(6)	(6)	(2) 5	(2) 27	(2) 92			(5) 3870			5576.57		1	חניון	מגורים ותיירות	
	(6)	(6)	(6)	(6)	(2) 5					(5) 3045			2311.73		2	חניון	שטח ציבורי פתוח	
	(6)	(6)	(6)	(6)	(2) 5					(5) 720			318.43		3	חניון	מסחר ותיירות	
	(6)	(6)	(6)	(6)	(2) 5					(5) 4375			2454		4	חניון	דרך מאושרת	
													91.5		5		דרך מאושרת	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

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

- לא תותר המרת שטחים ממלונאות למגורים.

- תותר הורדת שטחים עיקריים ושטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לעת מתן היתר בניה.

- לא תותר העלאת שטחים עיקריים ושטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת לעת מתן היתר בניה.
- יותר ניוד שטחי חניון בין תאי השטח לעת מתן היתר בניה.

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

- (1) יחידות אכסון מלונאי.
  - (2) הכניסה הקובעת נקבעה לפי הכניסה הקובעת באגף המלון הקיים ונמצאת 4.15 מ' מתחת למפלס רחוב הרצל.
  - (3) לפי נספח הבינוי.
- תותר הבלטה של אלמנטי הצללה ועיצוב החזית מעבר לקוי הבנין כמתואר בנספח הבינוי.
- (4) בנוסף לשטח העיקרי יותרו מרפסות בשטח של עד 6 מ"ר בממוצע ליחידת מגורים ובסה"כ 240 מ"ר..
  - (5) שטחי החניה כוללים את שטחי השירות כדוגמת מדרגות, מעליות, חדרים טכניים וכו לשימוש החניון.
  - (6) לפי נספח הבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>1. במסגרת חניון ציבורי תת קרקעי ועילי יותר שימוש לחניה תת קרקעית ועילית במשותף למלון גני ירושלים ומלון פארק בחלקה 79 וכן בחלקי חלקות 80,81,83,117 כמפורט בנספח תנועה וחנייה מנחה ע"פ טבלת החניה המנחה. כל זאת בהתאם להסדרה קניינית מתאימה אל מול עיריית ירושלים בהתאם לכל דין.</p> <p>2. תקן חניה למלונאות ומסחר יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. פתרון חניה למגורים יהא בחלק מוגדר מהחניון התת קרקעי. הכניסות לחניונים תהיינה משותפות כמפורט בנספח תנועה וחניה מנחה.</p> <p>4. תקן חניה למגורים יהא 1:1 לפי תכנית מאושרת 5166/ב.</p> <p>5. תותר הצמדת מקומות חניה וכן מחסן בשטח של עד 8 מ"ר למגורים בשטחי החניון שבתחום תא שטח 1.</p> <p>6. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>7. יותרו מבני מדרגות ומעליות יציאה מהחניון מחוץ לקוי הבנין.</p> <p>8. בניית החניון הממוקם בתאי שטח 1, 2, 3, 4 בתבוצע בתיאום עם עיריית ירושלים. יובהר כי תותר בניה חלקית של החניון תוך עמידה בתקני החניה למלון גני ירושלים ותוך מתן אפשרות מעבר ואפשרות להקמת חלק מהחניון של מלון פארק בשלב מאוחר יותר.</p> <p>9. גג החניון ישתלב בתכנון הסדרי התנועה, חנית אוטובוסים משותפת לשני בתי מלון, חניית נכים, חניית המתנה למוניות, חניות שירות וכן אזורי גינון ופיתוח על פי תכנית מפורטת שתהווה חלק מבקשת היתר הבניה של החניון.</p> <p>10. תתאפשר פריקה וטעינה למסחר מרחוב הרצל בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>11. החניון יכלול עד 4 מפלסי חניה אולם לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח הבניה. במקרה זה יוגדלו שטחי הבניה בהתאם.</p> <p>12. בקשת היתר בניה לחניון בשלמות או באופן חלקי תותר בנפרד מהיתר הבניה למלון.</p> <p>13. תנאי לאישור התכנית וממילא למתן היתר בניה לחניון יהא הסדרה קניינית עם עיריית ירושלים בהתאם לכל דין ומילוי כל התנאים המפורטים בכתב ההתחייבות עליו חתם יוזם התכנית מול עיריית ירושלים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה לחניון יהא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>15. תנאי למתן טופס 4 לחניון יהא קבלת אישור מחלקת נכסים.</p> <p>16. כל בניה על פי התכנית לרבות בניית החניון, תעשה על ידי מגיש התכנית, מלון גני ירושלים, ומלון פארק ועל חשבונם בלבד ולא תהיה למגיש התכנית כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בענין זה.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>פסולת הבניין תיגרס בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת ולאחר קבלת רישיון עסק כדין.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור- 150 מ"ר בקומת הקרקע במפלס רחוב הרצל (כפי שמסומן בנספח הבינוי), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<b>6.3</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p> <p>2. המקרקעין המיועדים לצורך שטח ציבורי פתוח המהווים מקרקעי מדינה, הועדה המקומית תוכל להפקיע מקרקעין אלה ככל שאלה הוכרו ע"י רמ"י, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין האמור לפחות 90 יום לפני המועד שיפורסם ברשומות הועדה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5,7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור 1943)</p>
<b>6.4</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>תותר התקנת אלמנטים לעיצוב והצללת החזיתות מעבר לקוי הבנין כמתואר בנספח הבינוי.</p>
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. תכנית המצב המוצע כולל סימון עצים בוגרים לשימור/ העתקה/ כריתה.</p> <p>2. עצים לשימור - עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. כל עבודת בינוי ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות למפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם להנחיות הגורם המוסמך בעירייה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ מיוחד לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>3. עצים לעקירה - בעת הבקשה להיתר בניה יש לתאם כריתה עם פקיד היערות או הגורם המוסמך בעירייה.</p> <p>4. הוראות גמישות - שינויים בסיווג העצים הבוגרים (לשימור, לכריתה ולהעתקה) בנספח עצים בוגרים יותרו בהיקף של עד 10%, באישור פקיד היערות, מבלי להיחשב כסטייה ניכרת מתכנית, כמשמעה בסעיף 151 ה' לחוק התכנון והבניה.</p>
<b>6.6</b>	<b>סטייה ניכרת סימון בתשריט : מבנה להריסה</b>
	<p>1. כל הבינוי הקיים בשטח הציבורי הפתוח אשר בשטח התכנית מיועד להריסה. סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. לא תותר המרת שטחים ממלונאות למגורים. סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת.</p>
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>- תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת תכנית פיתוח השצ"פ.</p> <p>- תנאי למתן היתר יהיה קבלת חוות דעת מהמחלקות הבאות: כבאות, שפ"ע, תברואה, נגישות והמחלקה להיטלי השבחה.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד השטח בתחום הבנין לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע את השטח במפלס +3.15 של הבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתווסף תשריט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. הבעלות של העירייה בשטח הציבורי המבונה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.</p>
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>חובת תשלום היטל השבחה תהא בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהא לקבל היתר נפרד לכל אחד מאלה: 1. הקמת מבנה חדש, לרבות שטחי התפעול (במבנה הקיים והחדש), המסחר והמגורים 2. פיתוח שטח וגדרות בהינף אחד 3. הקמת חניון ציבורי מלא או חלקי. בכל מקרה יש להקפיד על שלמות הגימור וביצוע הפיתוח.	
2	השלמת קומות למבנה הקיים למעט קומות 10-12 באגף המזרחי.	
3	השלמת קומה 10 באגף המזרחי במבנה הקיים, ובנייה מעל השלמה זו בקומות 11-12.	תנאי לביצוע שלב זה יהיה בהסכמה של בעלי דירה בקומה 10 באגף המזרחי. ראו נספח בינוי תכנית קומות 10-12. במידה והביצוע יעשה בשני שלבים, יש להקפיד על שלמות וגימור הבינוי בכל שלב לשביעות רצון מהנדס העיר. תנאי למתן טופס אכלוס לבינוי האמור יהיה אישור מהנדס העיר בעניין זה.
4	טופס 4 (אכלוס)	<p>א. גמר ביצוע החניון הציבורי בהתאם לעקרונות נספח התנועה והחנייה. ניתן לבצע שלב זה לפני או במקביל לשלב 2-3.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס אכלוס אגף המלון החדש יהא פיתוח בפועל של השצ"פ שבתחום תכנית זאת.</p> <p>ג. עץ מספר 4 בסקר העצים (דרדנר דרגו) יועתק למוסד עירוני שיכול לקלוט עץ כזה (אפשריות - גן בוטני או גן חיות). עצים מספר 62, 71, 72, 75-80 סה"כ 9 י"ח, יועתקו למתחם דנו בתיאום עם מח' גננות. עץ מספר 3 - מילה סוכית יועתק בתקופת החורף לאחד הגנים הסמוכים שמתוחזקים ע"י מחלקת הגננות. עצים מס' 23, 20, 19 ו 31 (סה"כ 4 י"ח) ספיון השעווה יועתקו גם הם בתקופת החורף לגנים ציבוריים סמוך למקום העתקים. לאבטחת קיום תנאים אלו יפקיד היזם ערבות של 100,000 ושחרורה יהיה לאחר שהאגרונום יוצא קיום כל אלה בסיום הליך הבניה.</p>

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18