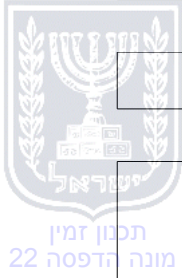


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0666669

מגדלי היכל שלמה, המלך ג'ורג' 47 ירושלים



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:
23/02/2020

להפקיד את התכנית
26/05/2020

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

שטח התכנית מצוי בצומת הרחובות המלך ג'ורג' ואבידע, על ציר עירוני ראשי, ברכס המשקיף על הגן על שם וילף (גן העצמאות).

בהתאם לתכנית מתאר מקומית 14253 אושרו בשטח התכנית שני בניינים נפרדים: בניין מלונאות בן כ-250 חדרים ובניין מגורים בן כ-40 יחידות דיור.

לאחר שנערך למיזם תכנון אדריכלי מפורט ולאחר קבלת היתר בניה, עלה הצורך בעריכת מספר שינויים, ולשם כך מוגשת תכנית זו שמציעה בעיקר את השינויים הבאים:

1. תוספת קומה מלונאית, תוספת שטחי שירות, ותוספת גובה לבניין המלון בלבד לצורך תוספת לובי עסקים וחדרי מלון.
2. תוספת שטחי בניה עבור מרפסות מקורות למגורים ולמלונאות.
3. שינוי מיקום החזיתות המסחריות.
4. קביעת גמישות במיקום ובמפלסים של שטח זיקת ההנאה למעבר הציבור.
5. העברת שטחים המיועדים למסחר מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה.
6. תוספת שימושים מלונאיים בקומה הטכנית במפלס הגג.
7. תוספת קומה תת קרקעית שביעית חלקית ללא תוספת שטחי בניה.
8. שינוי הוראות בניוי ועיצוב לצורך קירוי רחבת הכניסה בין שני המבנים.
9. שינוי מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
10. תוספת של עד 1 מ' גובה לבניין המגורים לא כולל קומה טכנית.
11. קביעת הוראות בנושא איחוד דירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגדלי היכל שלמה, המלך ג'ורג' 47 ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0666669	מספר התכנית	
2,901 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220625
קואורדינאטה Y	631625

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, מרכז העיר, המלך ג'ורג' 47 פינת רחוב אבידע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	המלך ג'ורג'	47	

שכונה

מרכז העיר, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30037	לא מוסדר	חלק		26, 35-36, 38, 111-112
30803	מוסדר	חלק		4

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



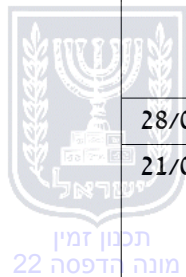
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/08/2014	7705	6863		החלפה	14253
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	שינוי	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 62. הוראות תכנית 62 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	62
13/05/1965	1841	1180	תכנית זו מבטלת את תכנית 942 א'	החלפה	942 / א
15/05/1990	2814	3767	תכנית זו מבטלת את תכנית 942 ד.	החלפה	942 / ד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה פייגין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 30 01/04/2020	יהודה פייגין	01/04/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 01 17/03/2020	יהודה פייגין	17/03/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	דוגלן הארווי		מגדלי היכל שלמה	ירושלים	וילנאי זאב (1)	6	02-6599990	02-6511924	harvey@herzlh otel.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מלון רמדה, ת.ד. 3369, ירושלים 91033.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוגלן הארווי		מגדלי היכל שלמה	ירושלים	וילנאי זאב (1)	6	02-6599990	02-6511924	harvey@herzlh otel.c om

(1) כתובת: מלון רמדה, ת.ד. 3369, ירושלים 91033.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהודה פייגין	07199	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים	19	03-6738478		feigin@feigin arch.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הקמת מיזם למלונאות ולמגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה מלונאית, תוספת שטחי בניה ותוספת גובה לבניין המלון בלבד לצורך תוספת לובי עסקים וחדרי מלון.
2. תוספת שטחי בניה עבור מרפסות מקורות למגורים ולמלונאות.
3. תוספת קומה תת קרקעית שביעית חלקית ללא תוספת שטחי בניה.
4. שינוי מיקום החזיתות מסחריות.
5. קביעת הוראת גמישות במיקום ובמפלסים של שטח זיקת הנאה לציבור.
6. העברת שטחים המיועדים למסחר מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה.
7. תוספת שימושים מלונאיים בקומה הטכנית במפלס הגג ללא תוספת שטחי בניה.
8. שינוי הוראות בינוי ועיצוב לצורך קירוי רחבת הכניסה בין מבנה המגורים למבנה המלונאות.
9. שינוי מפלס הכניסה הקובעת.
10. תוספת של עד 1 מ' גובה לבניין המגורים לא כולל קומה טכנית.
11. קביעת הוראות בנושא איחוד דירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותיירות	1
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותיירות	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותיירות	2,898.4	99.86
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	3.99	0.14
סה"כ	2,902.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	2,897.69	99.86
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	3.99	0.14
סה"כ	2,901.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בית מלון ב. מגורים ג. מסחר ד. חדר כושר, בריכה וספא</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. חזיתות הבינוי יעוצבו בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. מפלס ה-0.00 = 803.25 מטר מעל פני הים, ניתן יהיה לשנות את המפלס עד חצי מטר.</p> <p>ג. ניתן יהיה לאחד דירות מגורים. במקרה של איחוד דירות מגורים, שטחי הממ"ד שאינם נדרשים לעמידה בתקנות ההתגוננות האזרחית, יהפכו לשטחים עיקריים ושטחים יתווסף למניין השטחים הרשומים בטבלת הזכויות בסעיף 5 להוראות תכנית זו.</p> <p>במקרה של איחוד דירות ניתן יהיה להצמיד את שטחי החניה המוצמדות לדירות המקור, לדירה המאוחדת.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>איכות סביבה:</p> <p>1. מיקום אחסון החומרים המסוכנים עבור בריכת השחיה יהיה בקומת החנייה התפעולית. המיקום המדויק יתואם מראש ויאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. גריסת פסולת בנייה ופינויה: באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה באישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.</p> <p>4. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י חברת הגיחון והמשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>הוראות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית שתוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, לבחינת המטרדים והמפגעים הסביבתיים מעבודות החפירה והבנייה והצגת האמצעים לצמצום. בין היתר ינותחו המטרדים ויקבעו האמצעים הבאים:</p> <p>1. אבק - על מנת למנוע ריכוזי אבק חריגים יבוצעו הצעדים הבאים:</p> <p>1.1 לפני תחילת העבודות באתר ייבנה בהיקף האתר, קיר בגובה 4 מטרים, עשוי בלוקים או פת כפול.</p> <p>1.2 יש להרטיב את שבילי התנועה באתר, כך שתימנע הרחפת אבק בעת הנסיעה.</p> <p>1.3 יש להקפיד על ניקוי כביש הגישה לאתר בעזרת רכב טאטוא כבישים, בצורה שלא ייעלה אבק בעת תנועת כלי רכב על הכביש.</p> <p>1.4 פעולות הקידוח יבוצעו באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.</p>

4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>1.5 תבוצע הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או כיסויין.</p> <p>1.6 ערמות עפר לפינוי וערמות חומרי בניין חלקיקיים, כגון חול, ימוקמו במקום מוגן מרוחות ו/או יכוסו.</p> <p>1.7 שפכי עפר - לא יינתן אישור לשפיכת עודפי עפר מחוץ לשטח התכנית באתר מאושר על ידי העירייה, אלא לאחר הצגת תכנית נופית למחלקה לשיפור פני העיר הערוכה על ידי אדריכל נוף, המוכיחה שלא ניתן למצוא פתרון לעודפי העפר בתחום התכנית.</p> <p>1.8 גריסת פסולת בנייה ופינויה באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבניה. שאריות פסולת הבניה יפונו, על ידי יזם התכנית ועל חשבונו, לאתר הטמנה מורשה על פי תכנון זמין תכנון זמין הדפסה 22</p> <p>2. רעש - ביצוע הבנייה יהיה כפוף להתניות המיועדות להקטין את הרעש בשלב הבנייה, כמפורט להלן:</p> <p>2.1 שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>2.2 כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התשל"ט-1979.</p> <p>2.3 יש לרכז את הפעילויות הרועשות לפרק זמן מצומצם ככל האפשר, לקיצור תקופת חשיפת התושבים הגרים באזור לרעש.</p> <p>2.4 בשלב מתן היתר הבניה תיעשה בדיקה אקוסטית של הרעש הצפוי בתקופת הבנייה בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
ג	<p>אנטנות</p> <p>אנטנות טלוויזיה ורדיו:</p> <p>תבוצע אנטנה מרכזית על כל אגף. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>קולטי שמש על הגג:</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש או משאבות חום או כל פתרון אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד ויהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2. מספר מקומות החניה המירבי יקבע לעת מתן היתר הבניה, ובלבד שלא יקטן מדרישות התקן לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. תותר כניסת רכבים אל חניון המתחם מכיוון רחוב אבידע בצד המזרחי בלבד, מול גן העצמאות.</p> <p>4. תותר חניית אוטובוסים במפלס הרחוב בצד המזרחי בלבד מול גן העצמאות.</p> <p>5. כחלק בלתי נפרד מהחניון התת-קרקעי יוקם חניון תפעולי ולא תותר פעילות של פריקה וטעינה במפלס הרחוב.</p> <p>6. עבור תוספת קומת המלונאות לא תדרש תוספת מקומות חניה.</p>
ו	<p>שימור</p>

4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>שימור:</p> <p>החזית המערבית של בניין סולל בונה ישומר לכל גובהו ורוחבו כולל הגגון המיוחד. לשם כך יפקיד היזם ערבות בידי עיריית ירושלים לשם הבטחת ביצוע השימור.</p>
ז	<p>קווי בנין קווי בנין</p> <p>1. קוי הבניין כמפורט בתשריט. 2. ההוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי, כמפורט בסעיף 4.1.2 (י"א) להלן, הינן מחייבות 3. גובה המבנה כמסומן בנספח הבינוי מחייב לגובה המבנה הסופי.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס תנאים לטופס איכלוס:</p> <p>1. לא יינתן טופס 4 למבנה המגורים בטרם יינתן טופס 4 למבנה למלונאות. 2. לא יינתן טופס 4 לאכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה, בהתאם לתנאים שנדרשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. 3. לא יינתן טופס 4 או תעודת גמר בטרם תוגש על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם חוות דעת אקוסטית המבוססת על מדידות ובדיקות שיעשו עם השלמת הבנייה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. 4. עם השלמת הבנייה תוגש חוות דעת סביבתית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, שמטרותיה הן:</p> <p>(א) הבטחת השלמת ביצוע כל האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות המערכות המכניות של מבנה המלון והמסחר (מיזוג, איוורור החנייה ובריכת השחייה, גנרטורים לחירום, מערכות אנרגיה וכיו"ב), בהתאם לדרישות שנקבעו בשלב הבקשה להיתר בנייה והתקנות למניעת מפגעים. (ב) הבטחת השלמת ביצוע מעטפת הבניין, בהתאם לקריטריונים של המחלקה לאיכות הסביבה, באופן שימנעו מטרדי רעש מכלי רכב למבנה בית המלון והמסחר. (ג) הקמת מבנה בית המלון והמסחר באופן שהפעילות בהם לא תגרום למטרדים סביבתיים לרבות רעש ואיכות הסביבה, בהתאם להוראות התכנית והתנאים שנקבעו בשלב היתר הבנייה ולתקנות למניעת מפגעים. 5. גמר הקמה בפועל של כל האלמנטים למיתון הרוח שנקבעו בשלב היתר הבנייה. 6. השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי העקרונות המוצגים בנספח התנועה בתחום רחוב אבידע.</p>
ט	<p>זיקת הנאה זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע ירוק בתא שטח 1 הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור בכל שעות היממה ותרשם הערת אזהרה על כך בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 2. שטחים אלו יפותחו כמעברים, ככרות, פינות ישיבה, אזורי גינון, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח, מודגש בזאת כי אחזקת השטחים הללו תהא באחריות בעלי הזכויות ועל חשבונם בלבד.</p>



4.1

מגורים מסחר ותיירות

3. זיקת ההנאה תהיה בהתאם למפלסים השונים כמתואר בנספח הבינוי המנחה.

מסחר

חזית מסחרית:

מפלסי החנויות תהיינה במפלס של המדרכות הסמוכות או הפיתוח הסמוך של השצ"פ, ויפעל כלפי המרחב הציבורי.

הנחיות מיוחדות

הנחיות לתכנון ולתפעול המבנה

1. מערכות האנרגיה - מערכות האנרגיה תהיינה על בסיס גז או חשמל בלבד. במערכות אנרגיה הפועלות על גפ"מ יתוכנן פיר מרכזי לניקוז ולפליטה של גזי שריפה מעל גג המבנה.
2. אוורור - תכנון מערכת האוורור של החניון, כולל מיקום פירי הפליטה, יבוצע על בסיס הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה וכמפורט להלן:
 - 2.1 במפלסים בהם שטח פתחי האוורור הטבעי בקירות הוא קטן מ-2% משטח רצפת המפלס (לא כולל פתחי יציאה וכניסה), תותקן מערכת אוורור, שתכלול פתחי אוורור בכל קומה ומפוחים ושתהיינה בעלות יכולת החלפה של 6 החלפות בשעה לפחות, עבור כל מפלס בחניון.
 - 2.2 מיקום פתחי הפליטה של האוורור המאולץ של החניון יהיו מעל למפלס הגג/גגות.
 - 2.3 הפתח הראשי של כניסת האוויר לתוך החניון לא ימוקם בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר, כגון כביש ראשי.
 - 2.4 פתח יציאת אוויר הכולל מתקן ליניקת אוויר החוצה משטח החניון לא ימוקם בסמוך לגלאי CO.
 - 2.5 ריכוז ה-CO בשטח החניון לא יעלה מעל ריכוז 60 מ"מ/מ"ק (52 תל"מ), למשך חצי שעה רציפה ומעל ריכוז 200 מ"מ/מ"ק (170 תל"מ) בכל רגע נתון.
 - 2.6 תותקן מערכת גלאי CO בכל אחד ממפלסי החניון, באופן שתופעל במשך כל זמן פעילות החניון ובאופן שתפעל, בכל מפלס, כיחידה נפרדת.
 - 2.7 אוורור חניון האוטובוסים יבוצע בנפרד משאר החניון, בספיקות אוויר של 10 החלפות אוויר בשעה לחלל זה.
 - 2.8 מנדפי המטבחים של בית המלון יחוברו לפיר האנכי של המבנה, ויפלטו מן הגג.
3. הוראות למניעת מפגעי רעש:
 - 3.1 מגדלי הקירור על הגג יותקנו רחוק ככל האפשר ממגורים.
 - 3.2 מסביב לגג יוקם מעקה בגובה 1.2 מטר לפחות, עשוי מחומר שמשקלו עולה על 15 ק"ג/מ"ר, ללא מרווחי אוויר.
 - 3.3 הצורך בטיפול אקוסטי וסוג הטיפול הנדרש למגדלי הקירור, ייקבעו על פי חישוב מפורט שיש לערוך בשלב מתן היתר הבניה, ובו יובאו בחשבון מיקום מדוייק של מקור הרעש, הספק הרעש של המקור, מיסוד אקוסטי כתוצאה מהמבנה, שעות ההפעלה של המגדל וכו'.
 - 3.4 מעטפת הבניין תהיינה מוגנת מפני הרעש בכדי להבטיח עמידה בקריטריונים של המחלקה לאיכות הסביבה בכל הקשור למניעת מפגעי רעש.
 - 3.5 לא יותר שימוש במערכות להגברת קול בתא שטח 1 ברחבה שבין בית המלון למבנה המגורים.



4.1	מגורים מסחר ותיירות
יב	<p>ניהול מי נגר מי נגר : מי הנגר יופנו לשצ"פ הסמוך מדרום/מזרח, באישור מחלקת שיפור פני העיר בעיריית ירושלים, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב'34.</p>
יג	<p>שילוט וסימון שילוט : לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, למעט בשטחים מסחריים ומבנה בית המלון, הכל בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
יד	<p>חשמל תחנת שנאים : לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. יש לקבל חוות דעת מחברת חשמל. שנאי זה ימוקם במלואו מתחת לקרקע, זאת על פי תיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.</p>
4.2	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים מסחר, תרבות, תיירות ומוסדות ציבור</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בנייה מעל גובה המבנה, ממפלס +9.00 ואילך, ומתחתיו הכל בהתאם להוראותיה של תוכנית זו, תוך חיזוק המבנה לשימור ככל שיידרש ויותר בבנייה הנוספת השימושים המותרים במבני מלונאות על פי תוכנית זו. 2. בשכבות שמתחת למבנה לשימור שבתא שטח 4 יותר שימושים מלונאים, וזאת במגבלות קו בניין תת קרקעי.</p>
ב	<p>זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט, בתא שטח 4, הוא בניין לשימור עם זיקת הנאה לציבור ועיריית ירושלים ותרשם על כך בספרי המקרקעין הערת אזהרה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. בעלי השצ"פ הצמוד מדרום יהיו רשאים לשפצו, לתחזקו ולהשתמש בו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
				7				462.32	90.58	155.89		215.85	3048	1	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	
				7	(2) 18) 868.16 (1		22902.72	1839.58	4652.13	1861.08	14550	3048	1	תיירות	מגורים מסחר ותיירות	
				7	(4) 14) 859.67 (1	(3) 40	5458.92	418.17		876.08	4164.67	3048	1	מגורים	מסחר ותיירות	
				7				7295.81	7295.81				3048	1		מגורים מסחר ותיירות	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותיירות	מסחר	1	
מגורים מסחר ותיירות	תיירות	1	1200
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	1	940
מגורים מסחר ותיירות		1	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- ניתן להמיר שטחי מגורים למלונאות.
- שטחי הפרוזדורים יחושבו כשטחי שירות בהתאם להיתר בניה מס' 113587 מתאריך 25.2.2019.
- ניתן יהיה לאחד דירות מגורים, במקרה של איחוד דירות מגורים שטחי הממ"ד שאינם נדרשים לעמידה בתקן יהפכו לשטחים עיקריים ושטחם יתווסף למניין השטחים הרשומים בטבלה מס' 5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל פני הים.
- (2) בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה יותרו קומות טכניות על הגג כמסומן בנספח הבינוי המנחה.
- (3) עד כ- 40.
- (4) בנוסף לקומות הטיפוסיות יותרו קומות טכניות על הגג כמסומן בנספח הבינוי המנחה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. לא יחולו כל שינוי בהוראות השימור, העיצוב האדריכלי והוראות הבינוי מהתכנית המאושרת 14253.
2. יש להימנע מחדירה לתחום תכנית הקו הכחול של הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או הנדסי בתת הקרקע אלא באישור תכנית אב לתחבורה.
3. יש להציג תיאום בין נספחי הפיתוח של הרכבת הקלה ברחוב קינג ג'ורג' לפיתוח לתכנון של פרויקט מגדלי היכל שלמה.

6.2**סטיה ניכרת**

הוראות השימור הינם בהתאם לתכנית 14253, סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.

6.3**פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי 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 הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה יהא אישור מחלקת שימור לתכנון המוצע.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום מול תכנית אב לתחבורה.
3. בעת הגשת היתר בניה יש לוודא שמירה על מרחק של לפחות 4 מטר בין המרפסות שבתחום הדרך לעמודי החשמול של הרכבת הקלה שברחוב קינג ג'ורג'.

6.5**היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	טופס 4	1. לא יינתן טופס 4 למבנה המגורים בטרם יוצא טופס 4 למבנה המלונאות. 2. השלמת כל התנאים הנדרשים על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		3. השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי העקרונות המוצגים בנספח התנועה מתכנית 14253 בתחום רחוב אבידע.

7.2 מימוש התכנית

מועד משורר למימוש התכנית 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22