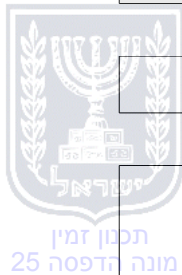


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0995464

תוספת קומות מלונאות, מגורים ותעסוקה למלון גני ירושלים בשדרות הרצל



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/09/2024

לאשר את התוכנית

30/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

12/11/2023

להפקיד את התכנית

19/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005151828/310>

דברי הסבר לתכנית

במגרש המיועד קיימת תכנית מאושרת 101-0549295 ("הוספת מגורים למלון גני ירושלים בשד' הרצלי") תכנית הכוללת הקמת אגף מלונאי בן 24 קומות מעל מפלס שדרות הרצל למלון ולדירות וכן קומות ציבוריות, קומת מרתף, קומת גג טכני, חניון ציבורי וחנייה פרטית עבור המגורים.

התוכנית המוצעת משלימה את תוכנית מס' 101-0549295, ומתירה את הקמתן של 16 קומות נוספות ובסך הכל 40 קומות מעל מפלס שדרות הרצל למגורים ולאכסון מלונאי הכוללות תוספת זכויות לתוספת חדרי מלון וכן לתוספת יחידות מגורים (ובסה"כ 98 יח"ד - בבניין המגדל החדש). בנוסף כוללת התכנית המוצעת תוספת קומות מלונאיות, תוספת קומות לתעסוקה ותוספת קומות לשטחים ציבוריים מלונאיים בבניין המלון הקיים כולל חידוש החזיתות של הבניין הקיים תוך ביצוע חיזוקים להתאמתן לתקני רעידות אדמה. התכנית מתבססת על המדיניות העירונית להגדלת זכויות למלונאות, עירוב שימושים ומגורים בנתיב הרק"ל ובצמידות לרובע הכניסה לעיר תוך הגדלה של היצע חדרי המלון.

הרקע להגשת התוכנית:

בשנת 2018 אושרה כאמור תוכנית מס' 101-0549295, הוספת 6 קומות מגורים מכוח תיקון 107 לחוק התו"ב (2016), כך שהאגף החדש יכלול 24 קומות מעל מפלס רח' הרצל + קומה טכנית, לרבות תוספת שטחי שירות הנדרשים לצורך התאמות ותפעול כמו גם שינויים בחניון ותוספת מקומות חניה.

התוכניות השונות לאורך השנים הסדירו בין היתר את תחום הרחבות שבין מלון גני ירושלים והמלונות הגובלים, לרבות הסדרת גישה למלונות, חניון אוטובוסים וחניונים ציבוריים ופרטיים בתת-הקרקע.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

המלון נמצא מבחינה סטטוטורית ע"ג ייעוד שטח למגורים ותיירות. לפרוייקט הוצא היתר לעבודות הריסה חפירה ודיפון אשר החלו בשטח והוגשה לוועדה תכנית להיתר בניה לפרוייקט במתכונתו המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות מלונאות, מגורים ותעסוקה למלון גני ירושלים בשדרות הרצל

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0995464

שטח התכנית 1.2
9,043 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	632425

1.5.2 תיאור מקום

גוש 30155 חלקה 79 במלואה וכן חלקי חלקות 81,117, בין רחוב וילנאי לשרות הרצל, וממוקם בין מלון פרימה שמצפון-מזרח לו ומלון רמדה מדרום-מערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
1	4	וילנאי זאב	ירושלים

שכונה הכניסה לעיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30155	מוסדר	חלק	79	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>101-0549295</u>	שינוי	תכנית זו משנה את היקף זכויות הבנייה והוראות הבנייה של תכנית -101-0549295.	8179	9329		01/04/2019
<u>101-0198226</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0198226 ואת כל המפורט בה.	7347	10136		20/09/2016
<u>ב/1252</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1252/ ב ואת כל המפורט בה.	1927	1979		21/06/1973
<u>ג/1252</u>	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית 1252/ ג ואת כל המפורט בה.	2217	1727		07/05/1976
<u>2855</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2855 ממשיכות לחול.	4279	1707		29/01/1995
<u>ב/2947</u>	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית 2947/ ב ואת כל המפורט בה.	3778	3200		01/07/1990
<u>ב/5166</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>מתאר/ 62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 ואת כל המפורט בה.	687	1587		16/07/1959
<u>8593</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593 ואת כל המפורט בה.	5264	1592		15/01/2004



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיקו ארדיטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיקו ארדיטי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 14 15/01/2024	יונתן ליכט	11/01/2024		1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	גליון 1 - תכניות והדמיות	14: 36 29/01/2024	מיקו ארדיטי	18/01/2024		1: 200	רקע	בינוי
לא	גליון 2 - תכניות	09: 02 10/06/2024	מיקו ארדיטי	01/05/2024		1: 200	רקע	בינוי
לא	גליון 3 - חתכים	09: 31 29/01/2024	מיקו ארדיטי	18/01/2024		1: 200	רקע	בינוי
לא	גליון 4 - חזיתות	09: 32 29/01/2024	מיקו ארדיטי	18/01/2024		1: 200	רקע	בינוי
לא		13: 17 15/01/2024	מיקו ארדיטי	21/09/2022		1: 200	רקע	טבלת שטחים
לא		10: 27 14/01/2024	אייל קראוס	21/09/2022		1: 250	רקע	תנועה
לא		10: 28 14/01/2024	ראובן אלסטר	01/08/2022		1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, איתן גבאי (1)		מלון קדם ירושלים בע"מ	ירושלים	וילנאי זאב	4	02-6558800	02-6512266	gm@jerugardens.com
	רשות מקומית	רשות מקומית	8803	הוועדה המקומית ירושלים	ירושלים	יפו	216	02-5456175	02-5000236	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: נציג בעלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	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	29949	גולדשמידט ארדיטי בן- נעים אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	222	02-5000232		miko@gab-arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד- פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ נופי	יונתן ליכט	29949		ירושלים	דרך קרית יובל	21	02-5447494	02-5447494	y@lch-nof.com
מהנדס תנועה	יועץ	אייל קראוס	88003	אייל - הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekroads.co.il



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 25



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב תוך אפשרות לשימושי מסחר, תעסוקה או שימושים בעלי אופי ציבורי, ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.
מגדל חדש	המבנה המאושר והמוצע הבנוי במקביל לשד' הרצל
מלון קיים	מבנה המלון הבנוי בניצב לשד' הרצל המאושר והמוצע
קו בנין תחתי (תת קרקעי)	מתייחס לבניה מתחת למפלס שד' הרצל בחזית הצפון-מערבית ומתחת לפני קרקע סופיים בחזיתות האחרות לפי קו בניה המסומן בתשריט וקווי הבניה מסומנים בנספח בינוי.

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**

קביעת מסגרת תכנונית לתוספת 16 קומות למלונאות ולמגורים מעל מבנה מאושר בן 24 קומות מעל מפלס רחוב הרצל לפי תוכנית מס' 101-0549295. לאחר אישורה של התוכנית הנוכחית תותר הקמת מבנה בן 40 קומות עם קומת גג כפולה למערכות מעל מפלס שדרות הרצל, ולתוספת 10 קומות(חלקן כפולות) וכן קומת גג למערכות למבנה המלון הקיים. בקומות הנוספות במלון הקיים יכללו שטחים מלונאיים, תוספת חדרי מלון וכן 4 קומות לשימושי תעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יעוד לשטחי תעסוקה במבנה המלון הקיים
2. תוספת זכויות ובנייה להקמת 16 קומות נוספות במגדל החדש שבתוכנית המאושרת
3. תוספת זכויות ובניה להקמת 10 קומות נוספות בבנין המלון הקיים
4. תוספת שטחים ציבוריים ושטחי שירות מעל ומתחת לקרקע לטובת תפעול המלון בכללותו בהתאם לשינויים במבנה כתוצאה מאישורה של תוכנית זו. לרבות תוספת קומה טכנית שניה בגג המגדל החדש וקומת מערכות בגג התוספת שבמלון הקיים
5. שינוי בקווי בניה פנימיים
6. תוספות זכויות ומפלסים לחנייה בתת-הקרקע לטובת מתן מענה לצרכי החנייה של מלון גני ירושלים ושל יחידות המגורים והתעסוקה.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות פיצול היתרים.
8. הוראות הפקעה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	4, 3
מגורים תעסוקה ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים תעסוקה ותיירות	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים תעסוקה ותיירות	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים תעסוקה ותיירות	1
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ותיירות	1
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ותיירות	1
חניה	דרך מאושרת	4, 3
חניה	מגורים תעסוקה ותיירות	1
חניה	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מאושרת	4, 3
להריסה	מגורים תעסוקה ותיירות	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים תעסוקה ותיירות	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים תעסוקה ותיירות	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,197.23	13.24
מגורים ותיירות	5,585.01	61.76
שטח ציבורי פתוח	2,261.6	25.01
סה"כ	9,043.84	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.24	1,197.23	דרך מאושרת
61.75	5,585.01	מגורים תעסוקה ותיירות
25.01	2,261.6	שטח ציבורי פתוח
100	9,043.84	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים בתוכנית הינם: חניון ציבורי, דרכי גישה, גינון, פיתוח, ריהוט רחוב, מעברי רכב והולכי רגל, מעברי תשתיות, פתרונות ניקוז והחדרה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: קו בנין תחת/ תת קרקעי הוראות בינוי 1. תותר הקמת דרכים, מדרכות, 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. כל הבינוי הקיים בשטח הציבורי הפתוח ייהרס כמסומן בתשריט. סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת.
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב 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.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים בתוכנית הינם: דרך, חניון ציבורי, דרכי גישה ופיתוח
4.2.2	הוראות
א	חניה תותר הקמת חניון ציבורי 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.
4.3	מגורים תעסוקה ותיירות
4.3.1	שימושים
	השימושים המותרים בתוכנית הינם: א. אכסון מלונאי ב. מגורים ג. מסחר בקומת הקרקע (מפלס רחוב הרצל) ד. חניון ציבורי וחניה פרטית ה. תעסוקה במלון הקיים בקומות המסומנות בנספח הבינוי לרבות משרדים מכונים מרפאות וכד' ה. בשטחי המלונאות יותר שימוש מלונאי רגיל ובשימוש לשטחי מגורים תותר מכירת עד 98 יח"ד המאושרות בתוכנית זו ובתוכנית 101-0549295.

4.3	מגורים תעסוקה ותיירות
	<p>ו. התוכנית איננה פוגעת בזכויותיהם של בעלי יחידות במבנה המלון הקיים אשר היו טרם ההחלטה על אישור התוכנית.</p> <p>ז. יותרו בנוסף, שימושים למטרות בילוי, פנאי ותרבות בעלי אופי ציבורי כגון: שירותי הסעדה, אולמות כנסים ושמחות, ספורט ונופש בריכה ומועדוני בריאות</p> <p>ח. דרכי גישה למרתפי חניה</p> <p>ט. חללים טכניים וחדרי אחסנה ותפעול לרבות חדרי שנאים, מאגרי מים</p> <p>י. נטיעות, גינון.</p> <p>יא. שטח ציבורי במבנה קיים - תוספת של 440 מ"ר ל- 150 מ"ר מתכנית 101-0549295. סה"כ 590 מ"ר - כמסומן בנספח הבינוי. עבור שימוש קהילה, חברה ותרבות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח בינוי</p> <p>1. תכנון המלון יותאם להנחיות התקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא קבלת אישור משרד התיירות להתאמת התכנון המלונאי לתקנים.</p> <p>א. על בניין המלון הקיים תותר תוספת שטחי בנייה לכדי השלמת החזית המדורגת לחזית מלבנית על ידי תוספת כ- 40 חדרי מלון וכן תוספת 3 קומות חדרי מלון נוספים סה"כ יתווספו לבניין כ- 105 חדרי מלון חדשים, 4 קומות תעסוקה ושתי קומות שטחים ציבוריים למלונאות לרבות בריכת שחיה, קומה ביניים טכנית לחדרי מכוונות וצנרת וכן - קומה חלקית של גג טכני למתקנים הנדרשים</p> <p>ב. במגדל החדש תותר תוספת של 17 קומות מעבר למאושר בתכנית 0549295 מעל מפלס שדי הרצל. תותר גם תוספת קומות תת קרקעיות לחניה, לשטחים טכניים לשטחי ציבור מלונאיים לרבות לשימושי בריכה, מועדון בריאות חדר כושר וכד'</p> <p>סה"כ חדרי מלון במגדל החדש 260 וסה"כ יחידות דיור במגדל החדש לא יעלה על 114 יחידות בקומות נפרדות</p> <p>ד. תותר בניה בשלבים בהתאמה לצרכים התפעוליים של המלון לרבות פיצול היתרי הבניה. בין החניונים וקומות התת קרקעיות, בניין המגדל החדש ובניין המלון הקיים.</p> <p>ה. תותר הקמת חללים טכניים במקומות שונים לפתרון העברת צנרת/ תעלות וכד' בגובה שלא יעלה 2.20 מ. חללים אלה לא יכללו במניין הקומות ושטחי הבניה.</p> <p>ו. יותרו שימושי מלונאות ושירותים נלווים לאכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים התקפים לתכנון מלונות של משרד התיירות.</p> <p>ז. תותר מכירת יחידות הדיור למגורים המאושרות לפי תוכנית זו והתוכניות הקודמות החלות במקום. ליחידות המגורים במגדל החדש תוקצה כניסה נפרדת ומעליות נפרדות בהתאמה להנחיות משרד התיירות.</p> <p>ח. תותר בניית מחסנים עבור הדירות למגורים בשטחי קומות החניה בשטח ממוצע של 8 מ"ר ליח"ד</p> <p>ט. יותרו שטחי המסחר בקומת הקרקע לאורך שדי הרצל, בהתאם לזכויות המוקנות בטבלה 5. בשטחי המסחר תותר הקמת גלריה חלקית לאחסון ולציוד טכני. בחזית שטחי המסחר תוגדר רצועה עם זיקת הנאה להולכי רגל לטובת הרחבת המדרכה הצמודה, כמסומן בתשריט י. לקומות התעסוקה תתוכנן כניסה נפרדת וכן מעליות נוסעים נפרדות.</p> <p>יא. לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע. במידה ויעלה צורך הנדסי, הנושא יובא לאישור הרק"ל.</p>



תכנון זמין
הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.3	מגורים תעסוקה ותיירות
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</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>
ג	<p>גגות</p> <p>1. במגדל החדש: מעל גובה בנייה מירבי המפורט בטבלה 5 תותר התקנת ארובות, מנדפים וכן מערכות סולריות וזאת עד גובה נוסף של 3 מ'.</p> <p>2. במלון הקיים: מעל גובה בנייה מירבי המפורט בטבלה 5 תותר התקנת ארובות, מנדפים וכן מערכות סולריות וזאת עד גובה נוסף של 3 מ'.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה למלון יהא בחניון ציבורי תת קרקעי ועילי משותף למלון גני ירושלים ולמלון פארק כמפורט בנספח תנועה וחנייה מנחה ע"פ טבלת החניה המנחה. ראה הוראות נוספות בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>2. פתרון החניה למגורים יהא בחניון התת קרקעי בתחום חלקה 79</p> <p>3. תותר הצמדת חניה למגורים וכן מחסן פרטי בשטח ממוצע של 8 מ"ר בשטחי החניון של חלקה 79</p> <p>4. החניה תהא על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>5. יותר שימוש במכפילי חניה תיקניים.</p> <p>6. תקן החניה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. ניתן למקם עד 70% ממקומות החניה לאופניים מחוץ למבנים או בשטחים יעודיים בקומות המרתף.</p> <p>7. תנאי למתן טופס 4 למלון 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>8. במשך תקופת הבניה של האגף החדש יותרו הסדרי תנועה וחניה זמניים, בתאום עם אגף החניה בעיריית ירושלים.</p> <p>9. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת מפלסים תת קרקעיים לחניון, והזכויות בגינן, מעבר למפורט בנספח הבינוי על מנת לעמוד בדרישות החניה כתוצאה מפירוט התכנון.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח הבינוי 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 הבנין 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. או ממלונאות לתעסוקה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.3

מגורים תעסוקה ותיירות

כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002). תותר המרת שטחים מתעסוקה למלונאות לעת מתן היתר בניה.

5. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל ולכל מרחב המוגדר ציבורי כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

6. לא תותר כניסת רכב מכיוון רחוב הרצל כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת

7. שינוי בשלבויות הביצוע יחשב כסטיה ניכרת

פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970

קווי בנין

קווי הבניין המופיעים בנספח הבינוי ובתשריט הינם מחייבים ומסומנים כדלהלן:

1. קו בניין עילי לקומות העליונות (מסומן בקו ו) ושתי נקודות בצבע תכלת).

2. קו בניין תחתית/תת-קרקעי (שני קווים ונקודה בצבע אדום): קו בנין לכל בינוי מתחת למפלס הכניסה.

3. קו בנין עד גובה 801.60 (מסומן בקו ו) נקודה בצבע אדום)

תשתיות

אשפה:

אצירת האשפה ופינויה יהא מרכזי ומשותף לכל השימושים בתוכנית. אצירה ופינוי אשפה מכלל הבינוי המתוכנן יתבצע באמצעות פיר אשפה במגדל החדש, חדרי אצירה זמניים בתחומי שטחי ישראל השרות התת קרקעיים והובלת האשפה לחדר האשפה המרכזי ולדחסנית בחצר המשק

בטחון ובטיחות

כיבוי אש:

1. תותר הקמת מאגרי מים תת קרקעיים ועיליים לרבות לצרכי כיבוי אש. שטחי המאגרים לא יבואו במניין שטחי הבניה.

2. מיקום סופי של רחבות כיבוי, פתחי אוורור מרתפים וכיוצא באלה יקבע לעת מתן היתר בניה הראשון.

זיקת הנאה

1. 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.

2. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל להרחבת המדרכה לאורך החזית המסחרית בשד' הרצל הינו ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

3. שטח הפיתוח על גג מבנה הלווי כמסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל יהיה פתוח לציבור ללא מגבלות כלשהן.

חיזוק מבנים, תמא/ 38

ההיתר להשלמת המבנה הקיים ולתוספת הקומות המאושרת בתכנית זו 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 מבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם.

4.3	מגורים תעסוקה ותיירות
יב	<p>מסחר</p> <p>1. תותר הקמת חזית מסחרית לאורך שד' הרצל בשטח של כ- 345 מ"ר כמפורט בטבלה 5. 2. החזית המסחרית תבנה בהינף אחד עם המגדל החדש עם הפניה של חזית החנויות לשד' הרצל. 3. במסגרת שטחים אלה יבנה חדר ריכוז אשפה עבור השטח המסחרי. 4. לא יותר איחוד חנויות, גודל החנות בודדת לא יעלה על 100 מטר. 5. לא תותר "סגירת חורף" או "קרוי לילי" לשטחי המסחר שבחזית המסחרית לאורך ציר הרק"ל. 6. מפלס החנויות יהיה במפלס המדרכה הסמוכה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>תותר העברת מי נגר עילי מתחומי התכנית לתחומי השצ"פ הגובל או למערכת העירונית, לרבות מערכת הכוללת מאגר השהיה וקו סניקה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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 (1) 40			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
					7	(1) 40	148		4300	4800	11500	22000	5585.03	מלון קיים מגדל חדש קומות מלון	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים תעסוקה ותיירות	
(2) 1000					7	(1) 40	148	98			4800	9000	5585.03	מבנה חדש	1	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות	
					7	(1) 23	90				700	2560	5585.03	מלון קיים+קו מות תעסוקה	1	תעסוקה	מגורים תעסוקה ותיירות	
					7		148				120	225	5585.03	מלון קיים ומבנה חדש חזית מסחרי	1	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות	
					7							590	5585.03	מלון קיים + קומת תעסוקה	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ותיירות	
					7				9310				5585.03		1	חניון	מגורים תעסוקה ותיירות	
					7				(3) 3340				820.14		2	חניון	שטח ציבורי פתוח	
					7				(3) 2600				809.33		4	חניון	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- הכניסה הקובעת לעניין טבלה 5 שלעיל: +789.50 (מפלס זה נקבע ע"פ הכניסה המלון הקיים ונמצאת כ 4.15 מ. מתחת למפלס רחוב הרצל). שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- קווי בניין עפ"י תשריט.

ג. גובה קומה טיפוסית 3.40-3.60 מטר .

ד. תותר הקמת מתקני הצללה וקירוי בתחום הכיכר בין המבנים - שטחים אלו לא יבואו במניין השטחים המפורטים בטבלה 5.

ה. תותר הצמדת מקומות חניה וכן מחסן בשטח ממוצע של 8 מ"ר למגורים בשטחי החניון.

ו. תותר חלוקת גג המבנה ל-2 מפלסים טכניים ממוצע.

ז. תותר הבלטה של אלמנטי הצללה ועיצוב החזית מעבר לקווי הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ממפלס הכניסה הקובעת לא כולל קומות גג טכני.

(2) בנוסף לשטח העיקרי יותרו מרפסות בשטח ממוצע של עד 8 מ"ר ליחידת מגורים ובסה"כ 1000 מ"ר.

(3) חניון - שטחי החניון עבור מלון פארק ראה תוכנית מאושרת 101-0549295.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

1. במגדל החדש יותקנו אלמנטים אדריכליים ורטיקליים בגימור אבן מדוקקת לעיצוב והצללת החזיתות גם מעבר לקוי הבניין, כמתואר בנספח הבינוי.
2. בבנין הקיים תוספת הקומות העליונות תבטל את הקונטור המדורג באמצעות תוספת "מרובעת" על גבי הבניין הקיים, תוך שיפוץ חזיתות הבניין, חיפוי אבן מחודש. טיפול במרפסות קיימות ובשילוב אלמנטים מזוגגים בקומות החדשות כמתואר בנספח הבינוי .
3. מתקנים הנדסיים על גגות המבנים יבוצעו באופן שיאפשר הסתרה אופקית מלאה של המערכות השונות
4. בהתאם להיתכנות ההנדסית, ככל ותותקן מערכת של לוחות סולאריים (PV) או קולטי שמש (תרמו סולאריים), המתקנים יותקנו ככל האפשר בצורה אופקית מעל מערכות טכניות,

6.2

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח. 1978, באם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק לאלתר את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.3

חניה

1. תובטח זיקת הנאה פתוחה לציבור הולכי הרגל בכל עת ללא מגבלה שתפותח ברצף עם המדרכות והפיתוח שלאורכן
2. תותר גישה לרכב לשטחים התפעוליים של המלון
3. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח הבינוי במקרה זה יוגדלו שטחי החניה בהתאם.
4. בקשת היתר בניה לחניון תותר בנפרד מהיתר הבניה למלון
5. במסגרת חניון תת קרקעי יותר שימוש במשותף למלון גני ירושלים ומלון פארק כמפורט בנספח תנועה וחנייה מנחה ע"פ טבלת החניה המנחה שבתכנית 101-0549295. חלק החניה של מלון פארק יכול שידחה ביצועו על פי החלטת המלון.
6. תנאי למתן היתר בניה לחניון יהא הסדרה קניינית עם עיריית ירושלים בהתאם לכל דין ומילוי כל התנאים המפורטים בכתב ההתחייבות עליו חתם יוזם התוכנית מול עיריית ירושלים.
7. תנאי למתן היתר בניה לחניון יהא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה
8. תנאי למתן טופס 4 לחניון יהא קבלת אישור מחלקת נכסים.
9. תותר בניה חלקית של החניון תוך עמידה בתקני החניה לשימושי מלונאות, מגורים ומסחר של גני ירושלים ותוך מתן אפשרות מעבר ואפשרות להקמת חניונים גובלים של מלון פארק בשלב מאוחר יותר.
10. יותרו -מבני מדרגות ומעליות יציאה מהחניון מחוץ לקוי הבניין.
11. תתאפשר פריקה וטעינה למסחר מרחוב הרצל בתאום עם הרשות המקומית
12. כל בניה על פי התוכנית לרבות בניית החניון, תעשה על ידי מגיש התוכנית, מלון גני ירושלים, ומלון פארק ועל חשבונם בלבד ולא תהיה למגיש התוכנית כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.
13. גג החניון ישתלב בתכנון הסדרי התנועה, חנית אוטובוסים משותפת לשני המלונות, חניית נכים, חניית המתנה למוניות, חניות שירות וכן אזורי גינון ופיתוח על פי תכנית מפורטת שתהווה חלק מבקשת היתר הבניה של החניון.

<p>תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>1. לשלב קבלת היתר בניה יש להכין נספח סניטרי לאשרו בתאגיד המים. 2. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי הציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.6</p>
<p>היתר להשלמת הבניה על גבי המבנה הקיים ותוספת קומות יותנה במילוי התנאים הבאים: הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>1. הוראות כלליות: העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 2. הוראות בנוגע לעצים לשימור: א. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. 3. הוראות בנוגע לעצים לעקירה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לעקירה יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. תיאום עם מפקדת פקע"ר בדבר פתרונות המיגון בשטח. 3. תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון האיסוף והפינוי של האשפה מהשטח. לרבות מיקום דחסנית וחדרי אצירה זמנית. 4. תיאום עם חברת החשמל. 5. תיאום עם חברת הגיחון. 6. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות. 7. תנאי למתן היתר בניה הראשון לבניה/חפירה יהא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לנספח ביצוע סביבתי הכולל התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, לרעש ואיכות האוויר הצפויים מפעילות המלון המתוכנן, פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים יוטמעו בבקשה להיתר. 8. חוות דעת משרד הבריאות. 9. אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה. 10. תנאי למתן היתר בניה לבניין חדש יהא רישום הערת אזהרה בספרי מקרקעין בגין זיקת הנאה המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום. 11. תנאי למתן היתר בניה למלון יהא הצגה במקביל של בקשה להיתר בניה לחניון הציבורי</p>	



6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ואישורו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית שתכלול מידע מפורט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר ופיתוח שטח, לרבות הנחיות לפיתוח מדרכות גובלות ונטיעת עצים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון חדר השנאים כחלק מהבינוי בחניון בתת הקרקע וכן הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. בכל מקרה, לא תהיה פליטת מזהמים לכיוון אזורי שהיית אדם בגבה נמוך מ 3 מ' במרחבים הציבוריים.</p> <p>14. יובטח כי משך כל זמן ביצוע העבודות נשוא הבקשה, תישמר האפשרות לתנועה רציפה ובטיחותית למלונות הגובלים, לרבות ביצוע הגנות והסדרי תנועה זמניים ככל שיידרש.</p> <p>15. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות שדות התעופה האזרחית.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה הנו אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>18. תנאי להיתר בניה הינו תיאום הבקשה עם תכנית אב לתחבורה.</p>
6.9	הוראות פיתוח
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.10	הריסות ופינויים
	<p>1. תותר הריסת הקירות שסומנו בתשריט.</p> <p>2. תותר עקירת העצים שסומנו בתשריט לעקירה.</p> <p>3. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) התש"ל. 1970-</p>
6.11	הנחיות מיוחדות
	<p>א. נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים :</p> <p>1. גובה המבנה ומספר הקומות הכולל : כל סטייה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב. 2002- תותר סטייה מגובה זה בשיעור של 1 מטר בלבד לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. קווי בניין.</p> <p>3. לגבי שאר הנושאים נספח הבינוי מנחה בלבד.</p> <p>ב. איכות סביבה :</p> <p>1. יש לבצע איטום מרתפים וחללים תת קרקעים כנגד חדירת גזי הקרקע אלא אם נתקבל פטור מהמשרד להגנת הסביבה הנסמך על ממצאי סקר הקרקע.</p> <p>2. יותקנו מתקני אשפה לשם איסוף פסולת למחזור.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הראשון לבניה/חפירה יהא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הערות המחלקה והאמצעים יוטמעו בבקשה להיתר.</p>

הנחיות מיוחדות	6.11
<p>ג.תוכנית פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> היתר בנייה יתן רק לאחר שמהנדס העיר או מי מטעמו אישר תכנית פיתוח, שעיקרה מופיעים בנספח הבינוי. תכנית הפיתוח תכלול: קביעת מפלסי קרקע, פיתוח שטחים פתוחים חומרי גמר, ריהוט רחוב, נטיעות גינון, מצללות, חומרי בניה וכיו"ב, הכל עפ"י הנחיית מהנדס העיר. לאורך המדרכה של שד' הרצל והשצ"פ בחלקה 81 הפונה לשד' הרצל, ינטעו עצים בוגרים במרווחים של כ- 7 מ' תכנון זה יהיה תנאי לקבלת היתר בניה וביצועו בתיאום עם אגף שפ"ע. פיתוח השצ"פ הצמוד בהתאמה לתכנית הפיתוח באופן המאפשר מסלול נופי של הולכי רגל משד' הרצל לרחוב וילנאי הינו תנאי לאכלוס. שטח הפיתוח שבין שני המגדלים וכן שטח לאורך חזית הרצל בתחום מגרש המלון שיאפשר הרחבת המדרכה הצמודה לרחב של 3.5 מ' יסומנו בתשריט כזיקת הנאה להוכי רגל ויהיו פתוחים לציבור. תובטח הגישה לשימושים המלונאיים בשני המבנים ממפלס שד' הרצל. תובטח גישה נפרדת לשימושי המגורים ממפלס שד' הרצל. לא תותר כניסת רכב מכיוון שד' הרצל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת. <p>ג.ניוד שטחי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יותר ניוד שטחי מסחר, מלונאות או שטחי תעסוקה או שטחים עבור צרכי ציבור לטובת מגורים. מיקום שטחי המסחר בקומת הקרקע בחזית שד' הרצל הינו מחייב וסטיה מהוראות סעיף זה תחשב כסטיה ניכרת. לעת מתן היתר תותר התאמה של מיקום שטחי המסחר לתצורת הבינוי הסופית בהתאם לתכנון המפורט ובלבד שישמר העקרון של הפנית חזית פעילה כלפי שד' הרצל. יותר ניוד שטחי התעסוקה והסבתם לשטחי מלונאות לעת מתן היתר בניה. 	

גובה מבנים בגין בטיחות טיסה	6.12
<ol style="list-style-type: none"> במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, נדרש להגיש בקשה נפרדת לאישור משרד הבטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין וודאות כי בקשה זו תאושר. בשלב היתר הבניה, נדרש לתאם את אופן סימון המבנים בנפרד מול חיל האוויר (תאורת אזהרה כמכשול טיסה). נדרש סימון המבנים בתחום התכנית בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). א. בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. ב. בקומת הביניים יותקנו שתי תאורות L864 - בפינות מנוגדות בעתיד. ג. במקרה של תקלה בתאורות המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר. שבועיים לפני תחילת העבודות בכל מתחם תשלח הודעת הקמה לתיבת דוא"ל: air21@idf.gov.il. יש לוודא קבלת ההודעה בטלפון 03-6063866. 	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יותר ביצוע התכנית בשלבים ראשון יאפשר הקמת המגדל החדש והחניונים הציבוריים והפרטיים בהיתר אחד או בהיתרים נפרדים.	
2	בשלב נפרד הוצאת היתר להשלמת הבניה של בניין המלון הקיים תוך מתן אפשרות לרציפות תפעולית של המלון.	
3	טופס 4 (אכלוס)	<p>א. גמר ביצוע החניון הציבורי בהתאם לעקרונות נספח התנועה והחנייה.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס אכלוס למגדל 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. אפשרויות - גן בוטני או גן חיות.</p> <p>עצים מספר 62, 71, 72, 75-80 (סה"כ 9 י"ח) יועתקו למתחם דנו בתיאום עם מח' גננות.</p> <p>עץ מספר 3 (מילה סוכית) יועתק בתקופת החורף לאחד הגנים הסמוכים שמתוחזקים ע"י מחלקת הגננות.</p> <p>עצים מס' 23, 20, 19 ו 31, סה"כ 4 י"ח (ספיון השעווה) יועתקו גם הם בתקופת החורף לגנים ציבוריים סמוך למקום העתקים.</p> <p>לאבטחת קיום תנאים אלו יפקיד היזם ערבות של 100,000 ש"ח ושחרורה יהיה לאחר שהאגרונום יוצא קיום כל אלה בסיום שלב הבניה הרלוונטי.</p>

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 3 שנים מיום פרסומה למתן תוקף. אחרי זמן זה יפקע תוקפה. הועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.