

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית


תכנית מס' 13005

שם התכנית: מתחם עדן, מרכז העיר, ירושלים

מס' התכנית: 13005
 תאריך: 12.07.2012
 משרד התכנון והבנייה
 מנהל תכנון

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
<p>חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המקומית החליטה ביום: 12.07.2012 לאשר את התכנית</p> <p> <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית </p>	

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

תכנית המתאר החדשה לירושלים הגדירה כאחת ממטרותיה בפיתוח מרכז העיר שילוב של מצוינות אדריכלית באמצעות שילובם של אדריכלים בינלאומיים בפרוייקטים ייחודיים בעיר כפי שנעשה בגשר המיתרים בכניסה לעיר, מוזיאון הסובלנות וקמפוס בצלאל החדש. תכנית זו ממשיכה מגמה זו ומיישמת אותה.

הפרוייקט המוצע בתכנית זו מקשר ומגשר בין מתחמים בלב מרכז העיר המתחדש של ירושלים הבירה. מטרת הפרוייקט היא לחבר את המרקם העירוני, וליצור רצף בין הפונקציות השונות מבחינת שימושי הקרקע, תוואי התנועה, והנוף העירוני. מפלס הרחוב נתפס כמרחב ציבורי כולו, המאפשר מעברים בין חלקי המבנה, פתיחות אל מדרחוב אגריפס, מעבר "קסבא" מסחרי פנימי, וכיכר פנימית מוקפת מסחר ופונקציות ציבוריות. כבר זו מקשרת בין שלושת הרחובות קינג ג'ורג', אגריפס ואליעזר ממערב. הערוב הפרוגרמטי בפרוייקט כולל מסחר, מגורים ומלונאות. ערוב שימושים זה מייחד את המתחם הזה, ומעורר את מרכז העיר לירושלים לפעילויות מגוונות לאורך כל שעות היום והלילה. נדגיש כאן, כי למעשה אין שינוי ליעוד הקרקע. בתכנית המתאר מופיע יעוד מסחרי עם שימושים שונים הכלולים בתכנית זו. גושי המבנים יתייחסו בגובהם ובנפחם למבנים הסובבים אותם, ולרחובות בהם הם גובלים, ובכך ישלבו בצורה הרמונית את חיי העיר המתחדשת. המתחם יכול לקומת קרקע מסחרית עם בתי קפה ומסעדות, קומה מסחרית נוספת, מלון עם חזית ראשית לרחוב אגריפס ומגדל מגורים בעל עיצוב ייחודי ובגובה 26 קומות.

מגיש התוכנית הינו בעל זכויות בקרקע.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם עדן, מרכז העיר, ירושלים	שם התכנית	1.1
13005	מספר התכנית	
5687 מ"ר	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3
7	מספר מהדורה	
03.04.2012	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	
לי"ר	היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
	מקום התכנית	1.5
ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1
X = 220600	קואורדינטות	
Y = 632200		
השטח הידוע ברבים כמתחם קולנוע עדן הישן	תאור מקום	1.5.2
ירושלים	רשות מקומית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
ירושלים.	ישוב	1.5.4
מרכז העיר	שכונה	כתובות שבהן חלה התכנית
אגריפס, קינג ג'ורג', עליאש	רחוב	
לי"ר	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30048	לא מוסדר	חלק מהגוש	176,177,178,179	164

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
36ב'	3,4,5,6,9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות				
1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות				
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית מתאר ירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62.		
36ב	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 36ב.		
5166ב- תכנית חניה בירושלים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.2010

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	03.04.2012	לי"ר	21	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	03.04.2012	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	03.04.2012	1	לי"ר	1:250	מנחה*	נספח פיתוח - נספח מס' 1
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	03.04.2012	1	לי"ר	1:200-1:250	מנחה*	נספח כינוי- נספח מס' 2
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	03.04.2012	1	לי"ר	1:250	מנחה*	נספח חתכים וחזיתות -נספח מס' 3
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	03.04.2012	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה - נספח מס' 4
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	03.04.2012		לי"ר	לי"ר	מנחה	נספח הדמיות- נספח מס' 5
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	03.04.2012	1	לי"ר	1:250-1:750	מנחה	נספח ניקוז נספח מס' 6
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	03.04.2012	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח עודפי עפר נספח מס' 7
	ו. מחוזית	רון לשם	03.04.2012	1	לי"ר	לי"ר	מנחה	דוח סביבתי נספח מס' 8

* המסמכים הינם מנחים למעט עקרונות העיצוב האדריכלי של המבנה וחזיתות המבנה, קוי בניין, גובה, מסי קומות, מסי יחיד ושלכיות ביצוע שהינם מחייבים.

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 מטעמו

מגיש ויזם התכנית 1.8.1

דוא"ל	מקס	מקסי	סלולרי	סלולרי	סלולרי	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר תאגיד	מספר זרות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-8627519			09-8614690	דנקר 4 נתניה	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר תאגיד	מספר זרות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					דנקר 4 נתניה	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר תאגיד	מספר זרות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					דנקר 4 נתניה	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר תאגיד	מספר זרות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	מקס	מקסי	סלולרי	סלולרי	סלולרי	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר זרות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-8627519				09-8614690	דנקר 4 נתניה	שם ומספר תאגיד	מספר זרות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					09-8614690	דנקר 4 נתניה	שם ומספר תאגיד	מספר זרות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					09-8614690	דנקר 4 נתניה	שם ומספר תאגיד	מספר זרות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					09-8614690	דנקר 4 נתניה	שם ומספר תאגיד	מספר זרות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					09-8614690	דנקר 4 נתניה	שם ומספר תאגיד	מספר זרות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					09-8614690	דנקר 4 נתניה	שם ומספר תאגיד	מספר זרות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					09-8614690	דנקר 4 נתניה	שם ומספר תאגיד	מספר זרות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תפקיד	מקצוע / תואר	עורך התכנית
office@leviarch.co.il	02-6221893	02-6221625	052-4332661		33 יפו ירושלים		08299	58398504	יגאל לוי	אדריכל	אדריכל	
Eric.sutherland@daniel-libeskind.com	212-285-2130	212-497-9108	917-542-1647		Rector st. 19 th NY 10006				דניאל ליבסקינד	אדריכל	אדריכל	
Dotan-ku@netvision.net.il	03-5623856	03-5623885			עמנואל 23 תל אביב	דוחן את קופרמן	359	0774885/8	דוחן קופרמן	מודד	מודד	
nakman@netvision.net.il	029934022	029931024			אלון שבות ת.ד. 109	מיכאל נקמן	5542		מיכאל נקמן	מתמס תנועה	מתמס תנועה	
office@tesher-eng.co.il	03-5273617	02-6259999			יגאל אלון 2 ירושלים				רונו כץ	שמאי	שמאי	
		03-5273632			מנחם בגין 12 ת"א				וורדית צורנמל	מתכנתת נוף	מתכנתת נוף	

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.

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 בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת בינוי להקמת שני בניינים. מגדל בן 26 קומות למגורים ומסחר ומבני ציבור ובניין בן 6 קומות למלונאות ומסחר הכל מעל 7 קומות תת קרקעיות מתוכן 3 קומות עבור מסחר ותרבות ו-4 קומות חניה ואחסנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- א. בתא שטח 001: למגורים, מסחר ותיירות.
 - בתא שטח 002: ממסחר לשטח ציבורי פתוח.
 - ב. קביעת בינוי להקמת מתחם הכולל מלון, מגדל מגורים מעל קומות מסחר וכיכר פנימית עם פונקציות ציבוריות ושני שערים כלפי הרחובות המקיפים אותו.
 - ג. קביעת מס' הקומות לכל אחד מהבניינים כדלהלן:
 - מגדל מגורים: 26 קומות מעל הכניסה הקובעת של המגדל.
 - מסחר ותרבות: 3 קומות מעל הכניסה הקובעת של המגדל + 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
 - מלון: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת של המלון.
 - הכל מעל 4 קומות חניה תת קרקעיות.
 - ד. קביעת קווי בנין מרביים לכל אחד מהמבנים.
 - ה. קביעת שטחי בניה מרביים ל: 50600 מ"ר. מתוכם 18,000 מ"ר למגורים, 11,000 מ"ר למסחר, 6,000 מ"ר למלונאות ושטחי שירות לחניה ואחסנה תת קרקעיים בהיקף של 15,600 מ"ר.
 - ו. קביעת מספר יח"ד בשטח התכנית ל-180 יח"ד.
 - ז. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה להולכי רגל.
 - ח. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רכב חירום.
 - ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.
 - י. קביעת הוראות בדבר הריסה.

- יא. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב.
 יב. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם	5.687
------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי למצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית		הערות
				מפורט	מתאר	
מסחר ומבני ציבור	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	12156	-2806	9350	---	עפ"י תכנית בתוקף 36ב'
מגורים	מספר יחיד	0	+180	180	---	
	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	0	+14400	14400	---	
תיירות	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	0	+4800	4800	---	

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			
עצים לעקירה/ העתקה	זיקת הנאה לרכב חירום	זיקת הנאה להולכי רגל	בניין להריסה
001		001	001
002	002		002

תאי שטח	יעוד
001	מגורים, מסחר ותיירות ומבני ציבור
002	שצ"פ

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים, מסחר ותיירות ומבני ציבור

4.1.1 שימושים

1. מגורים ושירותים נלווים למגורים ומבני ציבור, כגון: חדר כושר, ספא, מועדון דיירים, בריכת שחייה, משרדי אחזקה וכו'.
2. מסחר ושירותים נלווים למסחר.
3. תיירות – מלונאות.
4. אולמות קולנוע, מוזיאון, אולמות כנסים ואירועים.
5. חניה ושטחי שירות.
6. קיוסקים
7. בגג המלון ייאסר השימוש לאירועים.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

1. בתא שטח 001 תותר הקמת מגדל בן 26 קומות מעל 7 קומות תת קרקעיות למגורים ולמסחר ובניין בן 6 קומות מעל 7 קומות תת קרקעיות למלונאות ולמסחר.
2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט ובנספח מס' 2:
 קו נקודה בצבע אדום לבניה במתחם למעט תכסית של מגדל עליון.
 קו ושתי נקודות בצבע תכלת לבניה עילית של המגדל (קומה 8 ומעלה)
 שני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת של מגדל המגורים.
 שני קווים ושתי נקודות בצבע תכלת למלון ממפלס 815.0.
3. גובהו האבסולוטי של המגדל לא יעלה על 907 מ' בנקודה הגבוהה ביותר ו-881.8 בתחילת השיפוע.
4. תכסית קומות המגדל במלואה, לרבות המרפסות, יהיו כמצוין בטבלה בנספח הבינוי.
5. מפלס הכניסה הקובעת יחושב לכל בניין בנפרד וכמפורט להלן:
 מגדל מגורים: $+0.00 = 797.80$ כמפלס רח' אגריפס.
 מלון: $+0.00 = 804.10$ כמפלס רח' עליאש.
6. תותר סטייה של 1.5 מ' מגובה הבניינים (למעט המגדל) ובלבד שלא תהיה גמישות במפלסי ה-0.00.
7. בקומות מרתפי החניה תותר בנית מחסנים שיוצמדו לדירות המגורים.
8. שטחי הבניה התת קרקעיים המיועדים לשימוש ציבורי ישמשו להקמת מרכז תרבות רב תכליתי לשימוש אולם מופעים, כנסים, סרטים וכד' בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו. תשולב בשטחים אלו תצוגה תיעודית של קולנוע עדן אשר עמד במקום.
9. תותר בנייה של עד שני קיוסקים בהיקף של עד 24 מ"ר מירבי.
10. לא תתאפשר הבלטת מרפסות מחוץ לקווי הבנין.

11. גודל מחסן ממוצע לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר.
 12. כל חזיתות המבנה במפלס הקרקע למעט הכניסה ללובי המגורים, תהיינה חזיתות מסחריות עם חלונות ראויה.
 13. הבניינים המסומנים בתשריט בצבע צהוב בחלקות 170,179,191 מיועדים להריסה ע"פ תכנית 36ב.
 14. האיחסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
 15. מלון:
- מבנה המלון יכלול קיומם של שטחים ציבוריים, כגון אולם קבלה, חדר אוכל הנלווים לאיחסון המלונאי.
- האיחסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.
- מספר חדרי המלון לא יפחת מ-120 חדר, ובתאום עם משרד התיירות.

ב. עיצוב אדריכלי

1. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-50% מפני חזיתות המבנים. עיצוב המגדל תכסיתו וחזיתותיו יהיו על פי המופיע בנספח הבינוי, וכאמור בסעיף 4 י"ד 8, 11.

ג. חניה

1. החניה הנדרשת תהיה תת קרקעית עפ"י המסומן בנספח תנועה ובנספח בינוי.
2. מסי מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. הכניסה לחניה תתאפשר מרחוב עליאש בלבד.
4. שטחי הפריקה וטעינה יהיו מקורים באמצעות קירוי קל.
5. תתאפשר גישה דרך החניון לחניון המתוכנן בתכנית 11794, החיבור בין שני החניונים יעבור מתחת לרח' אגריפס בתיאום אגף תושייה, ומח' נכסים. הסדרת התכנון, הביצוע והשלביות תוסדר בין הבעלים של שני המגרשים ועיריית ירושלים.
6. בחניה תהא הפרדה בין מקומות חניה המיועדים למסחר למקומות חניה המיועדים לדיירים.

ד. תנאים למתן היתרי בנייה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון העיצוב האדריכלי של הבניינים והמגדל עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהתאם לעקרונות העיצוב של המגדל ושל חזיתותיו, וכאמור בסעיף 4 י"ד 8, 11.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובצמוד למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת פתרונות תחבורה עבור התוכנית.

5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ותכנית להסדרת הגישה לחניה מרחוב עליאש.
6. תנאי למתן היתר בניה הנו תיאום מקום עבור דחסנית אשפה בנפח 8 ממ"ק בתוך שטח הפרויקט ובניית חדר עבור מיחזור לקרטונים ובקבוקים עפ"י דרישות אגף תברואה ובתיאום איתם.
7. תנאי למתן היתר בניה הינו תאום קירווי לחצרות הפריקה וטעינה עם מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע פתרון ביוב שיאושר עפ"י כל דין בתאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור בכתב מחברת החשמל מחוז י-ם. לפני הכנת תכניות מפורטות להגשת היתר בניה יתואמו חדרי השנאים עם אדריכל חח"י עפ"י מפרט של חברת החשמל. יש להקצות מקום עבור 8 שנאים לחדר מיתוג בגודל של 10מ'X4.20מ' לשלושה שנאים ו-8.00מ'X4.20מ' לשני שנאים. חדרי השנאים יתוכננו בתא שטח 002 או כחלק אינטגרלי מהבינוי בתא שטח 001 תנאי למיקום חדרי השנאים תהא גישה של 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ועובדי חברת החשמל.
10. תנאי למתן היתר בניה הינו תכנון אופציה לקירווי הבריכה בתאום עם מהנדס העיר.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף שפ"ע בעירייה לעניין העצים הקיימים בשטח התכנית והאפשרות ולהעתיקים/לעקירתם לשטח הציבורי הפתוח.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי התנועה בחזית בית המלון למפרץ האוטובוס.
13. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף שפ"ע ותושייה לתכנית פיתוח לחלקות 170 ו-191 בהתאם לתכנית התקפה באותן חלקות.
14. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת המבנים והגדרות בחלקות 170 ו-191 שיעודן דרך.
15. תנאי למתן היתר בניה יהא פיתוח השצ"פ בחלקה 164 תוך מתן פיתרון לנגישות נכים בתיאום עם אדרי' נגישות מטעם העירייה.
16. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הכנת תוכנית פיתוח המשאירה לפחות 15% שטח פנוי לחילחול מי נגר והכנת תוכנית ניקוז בהתאם לסעיף ט-3 להלן.
17. תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח השטח המסומן כזיקת הנאה להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
18. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד התיירות לעניין המלון.
19. תנאי למתן היתר בניה הצגת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי ואישורו בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בעת מתן היתר הבניה.

ה. תנאים למתן טופס 4

1. תנאי למתן טופס 4 לקומת המסד ולאכלוס המגורים יהא השלמת פיתוח השצ"פ מדרום תא שטח 2 לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
2. תנאי למתן טופס 4 יהא פתיחת המעבר הציבורי בעל זיקת ההנאה לכיוון רחוב אגריפס להנחת דעת אגף שפ"ע ומהנדס העיר עיריית ירושלים.
3. תנאי למתן טופס 4 לשימושי המגורים יהא מתן טופס 4 לשימוש מלונאי.
4. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע של פתרון הביוב להנחת דעת מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.
5. תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת פיתוח השטח בחלקה 170 כחלק מהכיכר הציבורית שבתכנית להנחת דעת מהנדס העיר.
6. תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת הסדרי התנועה ע"פ התכניות שיאושרו.
7. תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת מרכז תרבות רב תכליתי להנחת דעת מהנדס העיר והאגף למבני ציבור בעיריית ירושלים והעברתו לידי העירייה.

ו. זיקת הנאה למעבר רגלי

1. השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים זוגיים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי בקומת מפלס הקרקע. בתחום המגרש בתא שטח 001 יישמר שטח זה פתוח ללא גידור ויפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. זיקת ההנאה הקבועה בתכנית תאפשר מעבר חופשי של הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. תתאפשר סטייה של 5% משטח זיקת ההנאה בעת מתן ההיתר.
2. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז. בניין/גדר להריסה

1. הבניינים המסומנים בצבע צהוב בחלקות 170,179,191 בתשריט מיועדים להריסה עפ"י תכנית 336, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. גדרות האבן המסומנות בצהוב בחלקה הצפונית של התכנית ובתא שטח 002 בתשריט מיועדות להריסה על חשבון מגיש התכנית.

ח. הוראות סביבתיות

1. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה

א. זיהום אוויר

1. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה הוא הכנת מסמך סביבתי המציג את התארגנות הקבלן המבצע בשטח התכנית, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אשר יוגש לאישורה.
2. תנאי למתן היתר במגרש הוא מציאת פתרון, בתיאום עם עיריית ירושלים, לעודפי עפר ולפסולת בנייה.
3. פעולות הקידוח יתבצעו באמצעות כלי קידוח בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת / קליטת אבק בשעת הקידוח בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.
4. תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הגנת הבניינים השכנים מפני מפגעים בתיאום ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ב. רעש

ביצוע הבנייה יהיה כפוף לנקיטה בצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבנייה:

1. התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979.
2. התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
3. בשלב הגשת הבקשה להיתר בנייה תעשה בדיקה אקוסטית של הרעש הצפוי במהלך תקופת הבנייה. תוצאות הבדיקה יועברו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ג. עיצוב נופי

1. כל התנייה, שבתחום התוכנית תהיה תת-קרקעית, לרבות שטחי פריקה וטעינה. למעט רמפות ירידה לחניונים.

ד. הפחתת רוחות

1. בסמוך לחזיתות הצפונית, המערבית והצפון מזרחית של המגדל ובמיוחד ביציאה מהחצר הפנימית לכיוון רח' קינג ג'ורג' יש צורך במיתון אפקט הגברת הרוח ולפיכך ישולבו עצים בוגרים ירוקי עד או אלמנטים פסיים מחוררים. יש לתת מענה ארכיטקטוני שיכלול פרגולות ונטיעת עצים וצמחייה.
2. בכניסות אל שטחי המסחר, אל מגדל המגורים והמלון ישולב קירוי דוגמת גגון, פרגולה או כניסה בנסיגה מקו החזית.
3. בשטח הבריכה תשולב צמחייה ירוקת עד וקירוי דוגמת פרגולה.
4. על גג המלון באזור בו מתוכננת גינה, תשולב צמחייה צפופה ירוקת עד ועיצובו יתואם עם מהנדס העיר /או מי מטעמו.

ט. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים**1. מניעת זיהום אויר****חניון תת קרקעי**

התנאים להיתר בניה יהיו כדלקמן:

- א. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) כפי שמפרסם המשרד לאיכות הסביבה מעת לעת.
- ב. פתחי כניסת האווריר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.
- ג. נקודת פליטת האווריר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים.

2. מניעה והפחתת רעש

- א. כתנאי להיתר בניה יוגש נספח אקוסטי הבוחן את הרעש הצפוי באזור התכנית מהכבישים בסביבה ומן המערכות המכניות לאוורור החניון, בהתבסס על תכניות מפורטות של החניון ותכניות של הכבישים בסביבה. הנספח האקוסטי יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי להוצאת היתר בניה למבנים בתוכנית.
- ב. בגג המלון ייאסר השימוש לאירועים.

3. ניקוז

א. בשלב הגשת הבקשה להיתר יש להכין תכנית ניקוז עקרונית כללית לכלל השטח הנדון, ועל בסיסה להכין תכנית ניקוז מפורטת לשלב הבניה בהתאם להנחיות בנייה משמרת נגר של משרד השיכון.

ב. בתכנית הניקוז של שטח התכנית ישולבו אמצעים טכניים סבירים למניעת הגדלה של נגר עילי לעומת המצב הטבעי, בשטחי החדרה מוגדרים (כגון בורות חלחול, תעלות החדרה ומתקנים דומים)

4. תברואה

ג. הקצאת מקום עבור דחסנית אשפה בנפח 8 ממ"ק בתוך שטח התכנית ובנית חדר עבור מיחזור קרטונים ובקבוקים.

י. פינוי פסולת

באחריות מגיש הבקשה להיתר בניה לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה ולפנותו לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה.

יא. רשות העתיקות

עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

יב. מתקני תקשורת

מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

יג. עודפי עפר

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית. באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

יד. סטייה ניכרת

1. קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים, כל חריגה מהם תיחשב סטייה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת").

2. התכסית המרבית לכל בנין ובכלל כמצוין בטבלה מס' 5 הינה מחייבת, כל חריגה ממנה תיחשב סטייה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת").
3. גובה הבינוי המרבי, כמצוין בנספחים ובטבלה 5, הינו מחייב, כל חריגה ממנו למעט האמור בסעיף 4.1.2 א, תיחשב סטייה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת").
4. מספר הקומות של מגדל המגורים והמלון כמצוין בנספחים ובטבלה 5 הינו מחייב. כל חריגה מהם תיחשב סטייה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת").
5. כל חריגה מהמספר המירבי ליחידות הדיור תיחשב סטייה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת").
6. שטחי הבניה המותרים לכל שימוש, כמצוין בטבלה מס' 5, הינם מחייבים. לא יותר ניווד שטחי בניה בין השימושים השונים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת").
7. לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס ה-0.00 הנמוך שהינו 797.80 אל מעל מפלס זה.
8. עקרונות העיצוב הכלליים של המגדל ועקרונות עיצוב חזיתות המבנים הינם מחייבים. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת").
9. שטחי הבניה התת קרקעיים המיועדים לשימוש ציבורי מיועדים להקמת מרכז תרבות רב תכליתי לשימוש אולם מופעים, כנסים וסרטים בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות תכנון. כל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת").
10. שטח זיקת הנאה למעבר רגלי תאפשר מעבר חופשי בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת").
11. התכסית המקסימלית של כל קומה מקומות המגדל, כפי שהיא מסומנת בנספח הבינוי ובטבלה שבנספח, תהא מחייבת. כל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת").

4.2 שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח ויחולו עליו כל הוראות תכנית המתאר בנושא שטחים ציבוריים פתוחים.

4.2.1 שימושים

1. גינון ונטיעות.
2. פינות ישיבה הכוללות ריהוט רחוב ומתקני משחקים.
3. שבילי הליכה להולכי רגל.
4. מעבר לרכב חרום
5. חדר שנאים תת קרקעי עבור הבינוי המוצע.
6. קיוסקים.
7. מתקנים תת קרקעיים להסדרת ניקוז ומעבר תשתיות.
8. חניון תת קרקעי.

4.2.2 הוראות

1. שטחי הגינות בשטח הציבורי הפתוח יכוסו באדמה/ חומר חדיר מים באופן שיאפשר נטיעת עצים וניקוז מי נגר עילי.
2. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו, ככל הניתן, תוך מתן פיתרון לנגישות לנכים בתיאום עם אדרי' נגישות מטעם העירייה.
3. פיתוח השטח יכלול, ככל הניתן, צמחיה החסכונית בהשקיה.
4. תותר בנייה של עד שני קיוסקים בהיקף של עד 24 מ"ר מירבי.
5. הקצאת מקום עבור 8 שנאים וחדרי מיתוג תת קרקעיים עבור אספקת החשמל. גדלים עפ"י מפרט חברת החשמל. תנאי למיקום חדרי השנאים הינו אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ועובדי חברת החשמל.

4.2.3 זיקת הנאה לרכב חירום

השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים משולשים בצבע אדום על השצ"פ מיועד לזיקת הנאה למעבר רכב חירום בלבד. שטח זה יישמר פתוח ללא גידור ויפותח כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (אבסולוטי)	תכנית (%) משטח המגרש שטח-הקובעת	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה ****	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת							מתחת לכניסה לקובעת	מחסנים/ חניה/ שרות עיקרי שרות	עיקרי שרות			
כמסומן בתשריט			7	26	מגדל: 907.0 מ' ***	58%	41	180	1148	50600	15600	3600	14400	4406.2	מגורים מסחר ותירות	
			7	6	מלון: 827.3 מ'							660	3740			5610

הערות:

- * תכנית קומות המגדל כמוצג בסבלה בנספח הבינוי.
- ** מותכן 3 קומות מסחר/תרבות ו-4 קומות חניה.
- *** 907 מ' בנקודה הגבוהה ביותר, 881.8 בנקודה הנמוכה בתחילת השיפוע.
- **** מתוכם שטחי בניה מירביים הינם 35000 מ"ר (ללא חניה ומחסנים).

- השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

1. השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
2. בקומת בתי הקולנוע יוקצו 1200 מ"ר בנויים לשטחי ציבור ליעוד תרבותי, כמסומן בנספח בינוי בתאום עם מחלקת מדיניות תכנון בעירייה ואגף מבני ציבור. שטח זה יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965. בשטח זה תתאפשר תצוגה תיעודית של קולנוע עדן אשר עמד במקום.
3. שימושי השטח שיופקע לבעלות עיריית ירושלים יהיה להקמת מרכז תרבות רב תכליתי אשר ישמש לאולם מופעים, כנסים, תרבות, סרטים וכד', בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות תכנון.

6.2 החדרת מי נגר ונקז לתת קרקע

1. יש להבטיח כי 20% לפחות מתאי שטח 001-002 יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. השטחים האטומים יחוברו לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות, שיפועים מתוכננים בחצרות וכד'.
3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

6.3 עצים לעקירה / העתקה

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאתר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
2. העתקה תבצע על פי מפרט מאושר ע"י מחלקת הגננות ובליווי אגרונום המאושר ע"י מחלקת הגננות.
3. במתחם ישתלו עצים חלופיים עפ"י תכנית צמחיה מפורטת שתוגש לאישור מחלקת הגננות.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 נגישות

כל השטחים בתחום התכנית יהיו נגישים לאוכלוסיה עם מוגבלויות בתאום אדר' נגישות מטעם העירייה.

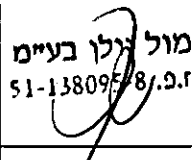
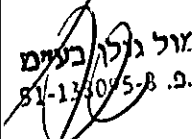
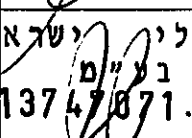
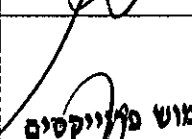
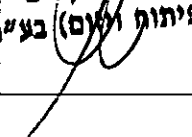

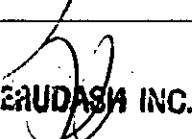
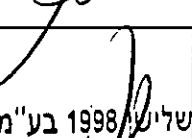
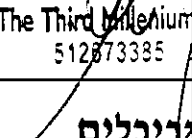
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

1. הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

7.2 תוקף התכנית

תוקפה של תכנית זו 7 שנים מיום אישורה, במידה ולא יוצא היתר בניה בתקופה זו, בטלות מכל וכל הוראותיה של תכנית זו ויוחזרו הוראות התכנית התקפה בשטח התכנית ביום אישורה של תכנית זו.

8. אישורים וחתימות

חתימות					8.1
תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מול גולן בע"מ 511380958			מגיש התכנית
		מול גולן בע"מ 511380958			
		דרסלי ישראל בע"מ 513747071			
		מימוש פרויקטים (ס.ד. פיתוח ויזום) בע"מ 511407355			בעלי עניין בקרקע
		חבי סייגיס אסטבלישמןט מליכטנשטיין SAVIS ESTABLISHMENT			
		חבי גירודש אינק מאיי מרשל JERUDASH INC.			
		האלף השלישי 1998 בע"מ 512673385			
		האלף השלישי 1998 בע"מ The Third Millennium 1998 Ltd 512673385			
		יגאל לוי אדריכלים יפו 33 בית גואל 94221 ירושלים	58398504	אדרי יגאל לוי	עורך התכנית