

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0301929

מתחם כ"ח

ירושלים

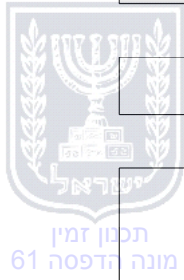
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם כ"ח בירושלים ממוקם בצמידות לשוק מחנה יהודה. שטח המתחם כ-10 דונם בצידו המזרחי, במרכז מבנה כ"ח ההיסטורי ועליו חלה תכנית בנין עיר 4412 א' משנת 2002.

התכנית המוצעת מאמצת את רעיון עירוב השימושים במרכז העיר ומייצגת שטחים למסחר, משרדים ו/או דירות קטנות, מלונאות ומגורים. לאור תכנית מתאר 2000 ולאור הפרוייקטים הנבנים בצמידות למתחם כ"ח (ישיבת עץ חיים - תכנית 9532 א' ותכנית 8724) מוצע בתכנית זו שינוי הבינוי כך שיתאים לסביבתו ההולכת וניבנית.

שינויי הבינוי כוללים בין היתר תפיסת עיצוב מרחבית שונה מהקיים על ידי יצירת מרחב ציבורי פתוח ונגיש בין הפרוייקטים הסמוכים - בינם לבין עצמם ובקשר ישיר מובנה ופתוח לסביבה הקרובה - כיכר הדוידקה; רחובות כ"ח, יפו ואגריפס ואל שוק מחנה יהודה המהווה כח משיכה רב עצמה לציבור הרחב.

בהקשר הנ"ל ניתן לזהות מרחב מסחרי חדש הצמוד אל השוק ומחזק בו את הפעילות העירונית.

מעבר לתפיסה הכוללת של המרחב הציבורי, התכנית מציעה בניה מרקמית לאורך הרחובות המקיפים המשלבת מסחר בקומות הקרקע, מלונאות, משרדים ו/או דירות קטנות מעל ושני מגדלי מגורים שמיקומם נקבע בקפדנות ובהתאמה בהתייחסותם לסביבה הקיימת ולמגדלים הנבנים בסמיכות.

הפרוייקט המוצע מהווה נדבך חשוב מעין כמותו בהחייאת מרכז העיר בירושלים, ולבנייתו תהא השפעה רבה על המשך פיתוח העיר על פי מתווה תכנית המתאר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם כ"ח
1.1	מספר התכנית	101-0301929
1.2	שטח התכנית	10.355 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

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	220325
קואורדינאטה Y	632405

1.5.2 תיאור מקום

מתחם כ"ח הממוקם במרכז העיר, ירושלים, בין הרחובות אגריפס בדרום, רחוב כ"ח במזרח, רחוב עץ חיים במערב ומתחם עץ חיים ורחוב יפו בצפון.

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	אגריפס		

מרכז העיר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30074	לא מוסדר	חלק	441-442, 447-448	57-59, 409, 443

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4412/א ממשיכות לחול.	שינוי	4412/א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
29/03/2004	2475	5286	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8000 ממשיכות לחול.	שינוי	8000
10/01/2002		5046	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מק/4412/ג	החלפה	מק/4412/ג

הערה לטבלה:

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו והתכניות המפורטות לעיל, תחולנה הוראות תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנדי רוזנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מנדי רוזנפלד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה-חתום להפקדה	07/08/2016	מנדי רוזנפלד	03/08/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	דו"ח לבחינת פוטנציאל הצללה והסתרת קרינת השמש הישירה-חתום להפקדה-חתום להפקדה	18/05/2015	מאיר ארד	24/03/2015	47		מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח בינוי-חתום להפקדה- חתום להפקדה	03/04/2017	מנדי רוזנפלד	29/03/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	09/08/2017	חורחה פקטור	08/08/2017	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתום להפקדה-חתום להפקדה	27/07/2015	ודים חניצ'וק	16/07/2015	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים-חתום להפקדה- חתום להפקדה	27/07/2015	אדיר אלווס	23/07/2015	15	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	בחינת פוטנציאל הגברת רוחות הרקע והפרעה לתנאי נוחות אדם-חתום להפקדה-חתום להפקדה	18/05/2015	מאיר ארד	22/03/2015	37		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חישוב שטחים-חתום להפקדה-חתום להפקדה	18/07/2016	מנדי רוזנפלד	18/07/2016	1	1: 500	רקע	טבלת שטחים
לא	נספח זיקת הנאה-חתום להפקדה-חתום להפקדה	23/05/2017	מנדי רוזנפלד	23/05/2017	1	1: 500	מחייב	זיקת הנאה
לא	תיק תעוד חלק 1-חתום להפקדה-חתום להפקדה	17/08/2015	גיורא סולר	12/02/2015	54	1: 1	מנחה	שימור
לא	תיק תעוד חלק 2-חתום להפקדה-חתום להפקדה	17/08/2015	גיורא סולר	12/12/2015	57	1: 1	מנחה	שימור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תיק תעוד חלק 3-חתום להפקדה-חתום להפקדה	17/08/2015	גיורא סולר	12/02/2015	61	1:1	מנחה	שימור

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 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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	נחום רוזנברגר		מתחם מחנה יהודה כ"ח נכסי דלא נידי שותפות מוגבלת	ירושלים	יפו	107		02-9660764	
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297860	02-6296714	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מתחם מחנה יהודה כ"ח נכסי דלא נידי שותפות מוגבלת	ירושלים	יפו	107		02-9660764	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297860	02-6296714	
בעלים			אור ים בינוי ופיתוח בע"מ	ירושלים	יפו	107		02-9660764	



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עמותת כל ישראל חברים	ירושלים	יפו	107		02-9660764	

(1) כתובת: ככר ספרא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מנדי רוזנפלד	33316	רוזנפלד אדריכלים	ירושלים	יפו	34	02-5666649		office@rosenfeldarens.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130	03-7404133	jorge@fctr.co.il
אדריכל שימור	יועץ	גיורא סולר	836171	סולר אדריכלים	צור הדסה	לבונה	12	02-5709801		giorasolar4@gmail.com
מהנדס מערכות תברואה	מהנדס	ודים חניצ'וק	92805		בני ברק	כנרת	8	03-5706582	03-5706580	
ד"ר	יועץ סביבתי	יוסף סוקר		תו"פ יועצים והנדסה	ירושלים	יפו	210	02-5002255		topcons@netvision.net.il
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלווס			חגור	(1)		03-9032190		

(1) כתובת: ת.ד. 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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
דירות קטנות	דירות בגודל כולל של עד 45 מ"ר.

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**

שימור בניין "כ"ח" והסבתו לבית מלון וקביעת בינוי שני מגדלי מגורים מעל מסד של בניה מרקמית המיועד למסחר, למשרדים ו/או מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור "מסחר מיוחד" ומאזור "מסחרי" לאזור "מגורים מסחר ותעסוקה" (תא שטח מס' 2).
2. שינוי יעוד מאזור "מסחר מיוחד" עם "מבנה לשימור" לאזור "מסחר ותיירות" עם "מבנה לשימור" (תא שטח מס' 3).
3. שינוי יעוד מאזור "מסחר מיוחד" ומאזור "מסחרי" לאזור "דרך מוצעת" (תא שטח מס' 5).
4. קביעת בינוי להקמת שני מגדלי מגורים תוך קביעת מס' הקומות המירבי ל-24 קומות וקומה טכנית על-קרקעיות.
5. קביעת בינוי להקמת שטחי מסחר, משרדים ו/או דירות קטנות בבניה מרקמית עד לגובה 6 קומות על-קרקעיות.
6. קביעת בינוי לבית מלון מעל למסחר במבנה לשימור. וכן קביעת הוראות בדבר חפירה מתחת למבנה הקיים, הוראות לתוספת קומה מעליו והוראות בגין שימורו של המבנה.
7. קביעת קוי בניין מרביים לכל אחד מהמבנים במתחם.
8. קביעת שטחי בניה מרביים.
9. קביעת מספר יח"ד מינימאלי ל-140 יח"ד.
10. קביעת מספר חדרי מלון לכ-70 חדר.
11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור.
12. קביעת הוראות לפיתוח ועיצוב אדריכלי למרחב הציבורי.
13. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/שימור.
14. קביעת הוראות בגין גדרות, מבנים וכד' להריסה.
15. קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע למימוש התכנית.
16. קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס.
17. קביעת הוראות הפקעה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

10.355

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	עֶרֶךְ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	44		+44		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	70			70	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	3,100			3,100	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	700		+700		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	184		+184		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	16,600		+9,560	7,040	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	14,157		+5,357	8,800	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	3,100		+3,100		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4,1
דרך מוצעת	5
מגורים מסחר ותעסוקה	2
מסחר ותיירות	3

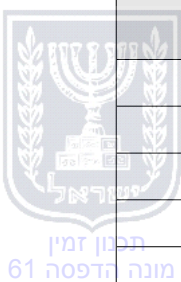
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	מגורים מסחר ותעסוקה	2
בלוק מבנה לשימור	מסחר ותיירות	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	2
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותיירות	3
חזית מסחרית	דרך מאושרת	1
חזית מסחרית	דרך מוצעת	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	2
טיפול נופי	דרך מאושרת	4, 1
טיפול נופי	דרך מוצעת	5
טיפול נופי	מגורים מסחר ותעסוקה	2
להריסה	דרך מאושרת	4, 1
להריסה	דרך מוצעת	5
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	2
לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	2
מבנה לשימור	מסחר ותיירות	3
קו בנין עילי	דרך מאושרת	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	4, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	5
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מסחרי	872.37	8.42	
אזור מסחרי מיוחד	6,584.58	63.59	
דרך מאושרת	2,898.25	27.99	
סה"כ	10,355.2	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	2,898.24	27.99	
דרך מוצעת	34.61	0.33	
מגורים מסחר ותעסוקה	6,215.28	60.02	
מסחר ותיירות	1,207.06	11.66	
סה"כ	10,355.2	100	



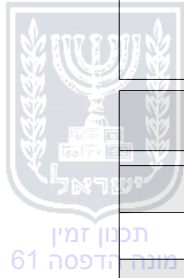
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ושרותים נלווים למגורים, כגון: בריכת שחיה, ספא, מועדון לדיירים, ביי"כ, משרדי אחזקה וכיוצ"ב.</p> <p>2. מסחר - חנויות אופנה, מסעדות, הנעלה, ברים ומזנונים, גלידריות, בתי קולנוע ובידור חנויות תכשיטים וכיו"ב, אשר משלים ומחזק את התמהיל הקיים בשוק.</p> <p>יאסר מסחר בדוכנים קבועים המתחרים בשוק כגון מסחר בפרות וירקות.</p> <p>3. תעסוקה - משרדים ושרותים נלווים למשרדים, כגון: כמצויין בסעיף 1 לעיל ובנוסף - חדרי פגישות והקרנה מיוחדים, חללי תצוגה, מרפאות ושרותי רפואה וכיוצ"ב.</p> <p>מסך שטחי ההשכרה למשרדים יהיו עד 300 מ"ר משרדים להשכרה קצרת מועד.</p> <p>4. דירות קטנות למגורים ו/או דירות להשכרה ושרותים נלווים למגורים, כגון: חדרים משותפים, מטבחים משותפים, חדרי אוכל משותפים, אחסנה, מרחבים מוגנים קומתיים וכיוצ"ב.</p> <p>5. מוסדות ציבור לתרבות ופנאי, כגון: מתנ"ס.</p> <p>6. חניה, כולל חניה ציבורית, ושטחי שרות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניו</p> <p>א</p> <p>1. במתחם מס' 01 המסומן בתשריט, תותר הקמת מגדל מגורים בן 18 קומות מעל 6 קומות של מבנה מרקמי המורכב מ- 2 קומות מסחר ומעליהם 4 קומות של תעסוקה ו/או דירות קטנות ו/או דירות להשכרה.</p> <p>2. במתחם מס' 02 המסומן בתשריט, תותר הקמת מגדל מגורים בן 21 קומות מעל 3 קומות של מבנה מרקמי המורכב מ- 2 קומות מסחר ומעליהם קומה שתשמש למוסד ציבור לתרבות ופנאי (מתנ"ס).</p> <p>3. במתחם מס' 03 המסומן בתשריט, תותר בנייה של עד 2 קומות בצמוד ומעל למבנה השוק הקיים לצורך שטחי מסחר.</p> <p>4. תמהיל שימושים - שטח הבניה למגורים לא יעלה על סך 50% מכלל שטחי הבניה המוצעים בתכנית. מעבר ל 50% מכלל שטח הבניה כאמור יותרו גם דירות להשכרה לטווח ארוך.</p> <p>5. מפלסי מסחר עליים יהיו במפלס הככר (+814~) ובמפלס עץ חיים (+819.50~) בלבד, עפ"י סימון "חזית מסחרית". לא יותרו שימושים אחרים בשטח זה.</p> <p>6. הקומה התת-קרקעית העליונה תשמש בחלקה למסחר שהגישה אליו תהא מקומת המסחר בקומת הקרקע, ולמחסנים לצרכי המסחר החדש והקיים בשוק או לחילופין למרכז רפואי, מרכז ספורט וכד'. לא תותר קומה מסחרית עצמאית תת-קרקעית.</p> <p>7. מתקני תפעול ושינוע, מתקני איסוף ואצירת האשפה והמחזור, מערכות אלקטרומכניות שונות וכיו"ב, ימוקמו בתת-הקרקע. לא תותר הצבת המתקנים הנ"ל במפלס הקרקע.</p> <p>8. השימושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם כדי להוות מטרד למגורים הקיימים והמתוכננים, מטרד של העברת מזון והוצאת פסולת למרחב הציבורי וכיו"ב לאישור המחלקה לאיכות הסביבה של הוועדה המקומית.</p> <p>9. לא יותר שימוש של מגורים ומשרדים באותה הקומה במגדלים המוצעים.</p> <p>10. במתחם מס' 02 בשטח המסומן בתשריט בסימבול של משולש ירוק בקומה השניה מעל קומת הקרקע (+824.50~), מעל לשתי קומות המסחר, יוקצה שטח של כ- 800 מ"ר ברמת</p>



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>שלד ומעטפת לצורך מוסד ציבור.</p> <p>11. השטח הנ"ל מיועד להפקעה, יחולו עליו הוראות סעיף 6.19 ויירשם על שם עיריית ירושלים.</p> <p>השימוש המותר בו יהיה למתנ"ס. שימושים אחרים בשטח זה יהוו סטיה ניכרת.</p> <p>12. גובהו האבסולוטי של מגדל מגורים לא יעלה על 916.00 מ' כולל קומה טכנית.</p> <p>13. גובהה המינימלי של קומת הקרקע תהא 6 מטר נטו.</p> <p>14. תותר בניית מעבר עילי במפלס מעל מפלס הכיכר בין המבנה במתחם מס' 01 למבנה במתחם מס' 02.</p> <p>15. מספר יחידות הדיור המינימלי יהא 140 יח"ד.</p> <p>16. מגדלי המגורים יכללו פתרונות של בניה ירוקה.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי</p> <p>קוי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט:</p> <p>א. שני קוים ונקודה בצבע אדום הם קוי בניין תת-קרקעיים.</p> <p>ב. קו נקודה בצבע אדום הם קוי בניין על-קרקעיים. במתחם מס' 01 לגובה של 6 קומות - 2 קומות מסחר ומעליהם 4 קומות של תעסוקה ו/או דירות קטנות ו/או דירות להשכרה. במתחם מס' 02 לגובה 3 קומות - 2 קומות מסחר ומעליהם קומה שתשמש למוסד ציבור לפנאי ותרבות. במתחם מס' 03 לגובה של 2 קומות.</p> <p>ג. קו ושתי נקודות בצבע אדום הם קוי בניין עיליים למגדלי המגורים. במתחם מס' 01 בתשריט - מעל 6 קומות; במתחם מס' 02 בתשריט - מעל 3 קומות.</p>
4.2	מסחר ותיירות
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר על כל סוגיו ושרותים נלוים למסחר, כגון: חדרי אחסנה, חדרי מכונות, מעברים מיוחדים להולכי רגל וכיוצ"ב.</p> <p>2. תיירות - מלונאות ושרותים נלוים למלונאות, כגון: בריכת שחיה, ספא, אולמות כנסים, מסעדות וברים וכיוצ"ב.</p> <p>3. חניה ושטחי שרות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>1. בתא שטח מס' 3, במבנה לשימור, תותר הקמת מבנה למלון מעל קומת קרקע מסחרית.</p> <p>2. בניין כ"ח ישומר ויחולו עליו ההוראות שבסעיף 6.1.</p> <p>3. קומת הקרקע הקיימת במבנה (מרתף כיום), תוסב לקומה מסחרית.</p> <p>4. שתי הקומות הקיימות הנוספות במבנה יוסבו לשימושי מלונאות.</p> <p>5. תותר תוספת קומה מעל למבנה הקיים לשימור.</p> <p>6. המלון ייבנה על פי התקנים הפיסיים לתכנון למתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>6. קוי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט, קו הבניין המצויין בקו נקודה בצבע אדום יחפוף את המבנה הקיים.</p> <p>7. תותר בניית מדרגות, מעלון, אלמנטים עיצוביים בחזית וכיוצ"ב מעבר לקו הבניין לעיל.</p> <p>8. גובהו האבסולוטי של גג הרעפים של המבנה לשימור לא יעלה על 834+ מ' כולל מתקנים טכניים בחלל הגג.</p> <p>9. מתחת המבנה לשימור תותר חפירה לצורך בניית הקומות התת-קרקעיות הכל בהתאם</p>

<p>מסחר ותיירות</p>	<p>4.2</p>
<p>להוראות מהנדס השימור. 10. מיקום המערכות של הקומה המסחרית והמלון, הפירים ופתרונות האוורור, יתואמו עם עם המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת השימור של הוועדה המקומית.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>1. בייעוד זה יותרו השימושים המותרים הכלולים במונח "דרך" כהגדרתו בחוק.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>סימון מהתשריט : טיפול נופי</p> <p>1. תוכן תכנית פיתוח שטח המשלבת את שטח הדרך שבתכנית זו עם רח' כ"ח לקבלת תכנית מתואמת לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט בקוים ירוקים אלכסוניים יהיה שטח לטיפול נופי. תכנית הפיתוח תפרט את הטיפול בשטח זה ותכלול, בין היתר, תכנון המיסעות והמדרכות, נטיעות, תאורה, ספסלים, פינוי אשפה, קירות פיתוח וכיוצ"ב.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>1. בייעוד זה יותרו השימושים המותרים הכלולים במונח "דרך" כהגדרתו בחוק.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.4.2</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>סימון מהתשריט : טיפול נופי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בקוים ירוקים אלכסוניים יהיה שטח לטיפול נופי. תכנית הפיתוח תפרט את הטיפול בשטח זה ותכלול, בין היתר, תכנון המיסעות והמדרכות, נטיעות, תאורה, ספסלים, פינוי אשפה, קירות פיתוח וכיוצ"ב.</p>	

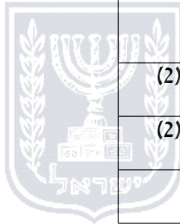


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כלי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
אחורי (2)	צידי-שמאלי (2)	צידי-ימני (2)				467	29000	25000	(1) 4000			2	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה				
(2)	(2)	(2)				13	800			100	700	6215	02	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)			(3) 184	359	22300			5700	16600	6215		2	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)				258	16050	2450	4450	650	8500	6215		2	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)				58	(4) 3600			500	3100	6215		2	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
			(8) 5	(7) 24	(6) 916	184	(5) 62.5	1155	71750	27450	8450	6950	28900	6215		2	סך הכל	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)				100	1207				1207	1207		3	מסחר	מסחר ותיירות		
(2)	(2)	(2)				257	(9) 3100				3100	1207		3	תיירות	מסחר ותיירות		
			4	834		100	357	4307			4307	1207		3	סך הכל	מסחר ותיירות		



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 61



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)		2	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	02	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)		2	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)		2	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)		2	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		2	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)		3	מסחר	מסחר ותיירות
(2)		3	תיירות	מסחר ותיירות
		3	<סך הכל>	מסחר ותיירות

**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**

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מיועד לחניון ציבורי.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) תותר בניית 44 יחיד קטנות.
- (4) זכויות בניה אלו ניתנות למימוש כשטחי תעסוקה ו/או דירות קטנות ו/או דירות להשכרה והכל כפי שיקבע לעת מתן היתר בניה.
מסך שטחי ההשכרה יהיו 300 מ"ר לשכירות קצרת מועד.
- (5) תכסית כוללת. תכסית בניין 01 - 20.5% ; תכסית בניינים 02 ו-03 - 42%.
- (6) גובה עליון 2 מגדלים. בניה מרקמית מתחם 01 - 840+ ; בניה מרקמית מתחם 02 - 830+ ; בניה מרקמית מתחם 03 - 826+.
- (7) מתחם 01 מגדל בן 18 קומות וקומה טכנית מעל 6 קומות מבנה מרקמי ; מתחם 02 מגדל בן 21 קומות וקומה טכנית מעל 3 קומות מבנה מרקמי ; מתחם 03 קומות במוד ומעל מבנה השוק.
- (8) 5 קומות לחניון, הקומה התת-קרקעית העליונה תשמש בחלקה למסחר.
- (9) מיועד ל- 70 חדרי מלון.

6. הוראות נוספות**6.1****בנין לשימור****סימון בתשריט : מבנה לשימור**

המבנה המסומן בתשריט בקונטור בצבע מג'נטה עם רוזטה בצבע אדום בתא שטח מס' 3 הינו מבנה כ"ח ההיסטורי המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות :

1. לא תותר הריסתו של המבנה לשימור.
2. לא יותר פרוק חזיתות של המבנה ובנייתן מחדש.
3. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של המבנה ובאופיו האדריכלי, בפרטי הבניין המקוריים לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ושערים.
4. תחויב הנמכת מילוי הקרקע סביב המבנה וחשיפת קומת הקרקע ההיסטורית המשמשת כיום כקומת מרתף.
5. למרות האמור לעיל תותר פתיחת פתחים בקומת הקרקע ההיסטורית על מנת לאפשר מעבר להולכי רגל דרך המבנה.
6. פרטי הפתחים יתואמו מול המחלקה לשימור בעיריית ירושלים לעת הוצאת היתר.
7. תותר תוספת קומה למבנה אשר תתאים לאופי המבנה הקיים, בתאום ואישור מהנדס העיר ומחלקת השימור בעיריית ירושלים.
8. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת, תשומרנה חזיתות המבנה הקיים באופן מלא, יוסרו כל התוספות שאינן מקוריות לרבות תשתיות חיצוניות כגון חוטי חשמל, מזגנים, צנרות ניקוז וביוב למיניהם וכיו"ב לקבלת חזיתות מושלמות. העבודה תבוצע על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, בתיאום המחלקה לשימור בעיריית ירושלים.
9. תותר בניית מחיצות פנים בתוך המבנה והריסת קירות פנים קיימים, לצורך התאמה לשימוש החדש של המבנה ההיסטורי, באישור מהנדס העיר ומחלקת השימור בעיריית ירושלים.
10. החצר הפנימית במבנה, תישמר באופייה המקורי. יותר קירוי החצר בחומר מעביר אור כגון זכוכית, בדים וכיו"ב.
11. כחלק בלתי נפרד מביצוע עבודות במבנה לשימור יבוצעו חיזוקים/הגנות לקירות השימור, על פי הנחיות יועץ השימור ומהנדס השימור, שיפורקו לאחר השלמת הבניה.
12. תותר הקמת גרעינים קונסטרוקטיביים, מעליות לנגישות וכיו"ב בתוך המבנה, ובלבד שלא תפגענה חזיתות המבנה.
13. תותר חפירת קומות חניה, מחסנים, חדרים טכנים וכיוצ"ב מתחת למבנה לשימור, הכל לפי הנחיות הוראות ופיקוח של מהנדס שימור שילווה את הביצוע בפועל.
14. למרות האמור לעיל יותר פרוק של אבנים בחזיתות לצורך התאמה בלבד.
15. כל עבודות השימור האדריכלי והביצוע ההנדסי ילוו על ידי אדריכל שימור ומהנדס שימור אשר יתאמו ויפקחו על הביצוע בפועל בתאום ובאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
16. כחלק מתכנית שימור המבנה תוקצה פינה/חדר להצגת ההיסטוריה של המבנה כחלק ממבני החינוך הראשונים בירושלים.
17. המעבר המתוכנן ככניסה חדשה מהשוק לפרויקט יתואם עם מחלקת השימור.

6.2**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה****סימון בתשריט : להריסה**

1. המבנים/גדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.
2. למרות האמור לעיל שער הכניסה מברזל הממוקם בחזית הפונה לרח' אגריפס,

6.2

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : להריסה

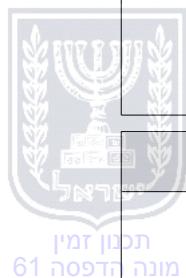
- יישמר במקומו הנוכחי או יועבר כשער כניסה חדש ממתחם השוק.
- שער הכניסה הנ"ל העשוי ברזל, ישופץ וייצבע על פי הנחיות אדריכל השימור.
 - תתאפשר הריסת החנויות הקיימות הפונות לרח' אגריפס ובניית חנויות חדשות במקומן, בהתחשב ככל הניתן בקצב והמימדים הקיימים של החנויות הקיימות ופתחים.
 - ככל שתבוצע הריסה של החנויות הקיימות לאורך רח' אגריפס הן תוקמנה מחדש במסגרת המסחר המוצע במפלס הקרקע תוך תיאום עם בעלי הזכויות בחנויות האמורות.



6.3

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה

- העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
 - באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גנות של הוועדה המקומית.
 - פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5 - 5.5 מ', בפיקוח האגרונום.
- נציג מחלקת גנות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.



6.4

איכות הסביבה

- כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית מפורטת לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת התברואה אשר תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
 - זיהום אויר - הפחתה ומניעת זיהום אויר בזמן ביצוע העבודות ולאחר השלמת הבניה. התכנית תכלול פתרונות טכניים וטבעיים לאוורור החניונים, הבריכות, חדרי המכונות וכיו"ב. הכל בהתאם לדרישות ולתנאים כפי שמפרסם המשרד להגנת הסביבה מעת לעת. התכנית תכלול פתחי כניסת אויר למרתפים וחניונים, מיקום ודרכי אוורור לשימושי הסעדה, מיקום ואוורור גנרטורים וכיו"ב.
 - רעש - הפחתה ומניעת רעש בזמן ביצוע העבודות ולאחר השלמת בניה. התכנית תכלול נספח אקוסטי הבוחן את הרעש הצפוי באזור התכנית מהכבישים, מכל המערכות המכניות, רעש תחבורתי הן של החניון והן של מערכות פריקה וטעינה, רעש של השימושים השונים במתחם וכיו"ב וכן תכלול פתרונות טכניים ואדריכליים למניעת/הפחתת רעשים אלה. יסומן מיקום כל המערכות ואמצעי ההשתקה, הכל בתאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
 - הצללות ורוחות - התכנית תתבסס על חוות דעת מיקרו-אקלימת - סקר הצללות ורוחות, ותשאף לצמצם את השפעת ההצללות והרוחות על האזורים המיועדים לצרכי הציבור. תותר הקמת אלמנטים למיתון רוח מעבר לקוי הבניין המרביים במידה ויידרשו.
 - תברואה - הקצאת מקום לדחסניות אשפה, מחזור קרטונים ובקבוקים, אוורור אזורי אשפה למבנים המסחריים, למלון ולמבני הציבור, וכיו"ב. יישקל פינוי אשפה פנאומטי בתא שטח מס' 1 כמסומן בנספח הבינוי ותנתן אפשרות לפינוי אשפה לחנויות ברח' כ"ח למתקן זה. מיקומו ותכנונו הסופי של המתקן הפנאומטי יהיה בתאום עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.
- פתרון אוורור לפליטת מזהמים עבור השימושים המסחריים המבוקשים לרבות מערכת



<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>לסינון ריחות או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח, יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הכל באישור המחלקה לאיכות הסביבה של הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. התכנית תהיה בהתאמה להוראות לתמ"א 4/ב/34 להחדרת מי נגר באופן טכני, כגון בורות חילחול, תעלות החדרה וכד', כמשלימה לתכנית לחילחול טיבעי ככל שניתן במגבלות הקיימות. וכן תכנית כללית לניקוז של שטח התכנית, למניעת הגדלת הנגר העילי לעומת המצב הטיבעי.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. תותר הפעלת גריסת פסולת בניה באתר הבניה, באחריות מגיש הבקשה להיתר בניה לבצע גריסת פסולת בנייה באתר הבנייה ולפנותה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
<p align="center">דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>1. החניה הנדרשת תהיה חניה תת-קרקעית בכל תחום התכנית ובהתאמה למסומן בנספח התנועה ונספח הבינוי, שהינם נספחים מנחים בלבד לעניין זה.</p> <p>2. הגישה לחניה תהיה בכניסה ישירה מרח' כ"ח ברמפה בהתאם למסומן בנספח התנועה. הסדרי התנועה ברחוב כ"ח יותאמו לכניסה לחניה בתאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>3. התכנית תאפשר גם פתרונות הסדרי תנועה אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד התחבורה בשלב היתר הבניה, ובתנאי שיכללו את השימוש בתת-הקרקע כמענה לביטול פניות שמאלה אל החניון המוצע בתכנית וממנו לרחוב כ"ח, ובתנאי שיתאפשר שימוש בתת-הקרקע כאמור גם עבור חניון בניין כלל.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ופיתוח על ידי רשויות התמרור המוסמכות וכן מהנדס העיר ומחלקת תוש"ה לצומת רחובות כ"ח ואגריפס. התכנית תכלול שיקוע והרחבה של זכות הדרך והסדרת נתיבי התנועה והנת"צ בהתאם למוצע בנספח התנועה של חלופה זו. תנאי לטופס אכלוס ראשון יהיה ביצוע בפועל של המוצע בתכנית תנועה זו.</p> <p>5. הכניסה לחניון תשמש גם את פרויקט עץ חיים וכ"ח מזרח (מנרב) ותירשם לזכותם זיקת הנאה למעבר תת-קרקעי לרכב.</p> <p>6. היקף החניות יקבע לעת מתן היתר בניה בכפוף לתקני החניה שיהיו בתוקף באותה עת.</p> <p>7. מספר מקומות החניה הציבוריים לבאי השוק יהיה בין 250-300 וייקבע לעת מתן היתר בניה. חניות אלו יהיו בנוסף לחניות המשויכות לשימושים המוצעים בתכנית. החניות הציבוריות לא תשוויכנה לשטחי המסחר והמגורים בתחום התכנית ולא תוצמדנה אליהם. לא תותר השכרת החניות הציבוריות למנויים בשום שיטה ולשום טווח זמן.</p> <p>8. מקומות החניה הציבוריים ימוקמו בקומות החניה העליונות.</p> <p>9. החניה תכלול חניות לרכב פרטי ב-4 מפלסי חניה לפחות.</p> <p>10. הפריקה והטעינה תהא ע"י משאיות במפלס הקרקע וע"י טנדרים במפלס החניה התת-קרקעי הראשון כמצוין בנספח התנועה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו פינוי אשפה וכיו"ב לאישור אגף תוש"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>12. לעת מתן היתר בניה תינתן אפשרות לצמצם את מספר החניות למגורים ל- 0.75</p>	

	<p align="center">דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p align="center">6.7</p>
	<p>מקומות חניה ליחיד ובתנאי שלא תתאפשר השכרת מקומות חניה לפי שיטת מנויים או בשיטה דומה.</p> <p>13. היתר בניה יכלול חניה לאופניים ואופנועים בהתאם לתקן החנייה הארצי.</p>	
	<p align="center">זיקת הנאה</p> <p align="center">סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p>	<p align="center">6.8</p>
	<p>1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע בכל שעות היממה ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וזאת כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>2. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים צולבים בצבע ירוק הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע בתוך מבנים באתר ו/או מתחת למעברים עיליים, בשעות הפעילות המסחרית (כפי שנקבע בחוקי העזר העירוניים).</p> <p>3. המרחב הציבורי והמעברים בין המתחם נשוא תכנית זו לבין מתחם עץ חיים הסמוך יהיה רציף ומונגש הן במפלס הקרקע והן במפלס המעבר העילי - מפלס מתחם עץ חיים והגלריה המסחרית, כפי שמצוין בנספח זיקת הנאה, בשעות הפעילות המסחרית (כפי שנקבע בחוקי העזר העירוניים). גאומטריה סופית של זיקת הנאה תקבע בהיתר הבניה בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו. שינויים גאומטרים הנובעים מהתכנון המפורט לא יהוו סטייה ניכרת כל עוד נשמר רצף זיקת הנאה בין המתחמים הנ"ל.</p> <p>4. יותר מעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע בתוך המבנה לשימור, בשעות הפעילות המסחרית (כפי שנקבעים בחוקי העזר העירוניים).</p> <p>5. השטחים לעיל יפותחו כמעברים, ככרות, פינות ישיבה, אזורי גינון, פרגולות וכיו"ב על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. אחזקת השטחים הנ"ל תהא על חשבון בעלי הזכויות בקרקע ועל חשבונם בלבד.</p> <p>6. לא יותר כל גידור או הצבת שערים, מכשולים או מחסומים בכל השטח המוגדר כזכות מעבר לציבור, ושטחים אלו יתוכננו כרצף בלתי מופרע לנגישות הציבור למרחב רחובות כ"ח, יפו ואגריפס ולמתחם שוק מחנה יהודה.</p>	
	<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.9</p>
	<p>1. תותר הקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג בתחום התכנית בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. כמות ומיקום חדרי שנאים יתואמו עם חברת החשמל לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. מיקום חדר השנאים ומיגונו להבטחת שהיה של הקהל המבקר במרחב הציבורי יתואמו מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.</p> <p>3. תובטח גישה לחדרי השנאים בכל שעות היממה לעובדי חברת החשמל.</p> <p>4. במידת הצורך יועתקו תשתיות חשמל קיימות על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, באישור חברת החשמל.</p>	
	<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.10</p>
	<p>1. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
	<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.11</p>
	<p>1. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות מוכרז.</p>	



<p>6.11 עתיקות</p> <p>2. תחילת ביצוע עבודות בשטח תהא בתאום ובאישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, העבודה תופסק מיידית וידווח לרשות העתיקות. העבודה תימשך רק לאחר קבלת הודעה מרשות העתיקות.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תכנית העיצוב האדריכלי למתחם תתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. יותרו שילובי אבן וחומרי בניה אחרים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. קומות הקרקע בכל המבנים בתכנית יתוכננו לקבלת מקסימום חזית מסחרית (למעט כמצוין בנספח הבינוי). החזיתות המסחריות יהיו בגובה מינימאלי של 6 מטר נטו, ותעוצבנה כחזיתות שקופות ככל הניתן.</p> <p>4. יותר שימוש בחומרים מודרניים להצללות וכיו"ב, כולל גם במבנה לשימור, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ועם המחלקה לשימור בעיריית ירושלים.</p> <p>5. בחזית החנויות הפונה לרח' אגריפס, במפלס הרחוב, יש לשמור ככל הניתן על הקצב והמימדים הקיימים של החנויות הקיימות ופתחיהם. הפתחים, החלוקה לחנויות וחומרי הגמר יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים לעת מתן היתר.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. כל השטחים בתחום התכנית (למעט שטחים לצרכים טכניים) יהיו נגישים לאוכלוסיה עם מגבלות בתאום עם אדריכל נגישות מטעם עיריית ירושלים.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. יותר להגיש היתרי בניה בשני שלבים :</p> <p>א. היתר בניה לחפירה ודיפון ; היתר בניה לקומות החניה והמרתפים ; להקמת המסד, השטחים המסחריים, המלון, המשרדים/דירות קטנות למגורים ו/או דירות להשכרה ולפיתוח השטח.</p> <p>ב. היתר למגדלי המגורים. ניתן גם לכל מגדל בנפרד.</p> <p>ובתנאי שכל השלבים מתואמים מראש כתכנית מאוחדת מבחינת העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח כוללת לאזור בק.מ. 1: 250 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, שתכלול את כל האלמנטים שידרשו בפיתוח.</p> <p>4. הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה שיכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ התנועה לגישת כלי רכב למתקן פינוי האשפה.</p> <p>6. הכנת חוות דעת מיקרו-אקלימית לרוחות ונספח פיתוח המרחב הציבורי, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה והטמעת הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה במסמכי התכנית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר לבניית 2 המגדלים בתכנית, יהיה הגשת תכנית פיתוח של שטח התכנית, אשר תציג את שילוב האמצעים למיתון והקטנת החשיפה לרוחות רקע בשטח התכנית, כולל באזורים הבאים :</p> <p>- שטחים לאורך רח' אגריפס למרגלות המגדל הדרומי.</p> <p>- שטחי התכנית שבין המגדל הצפוני בתכנית לבין מגדל כ"ח שמצפון לו.</p>	<p>6.14</p>

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

- שטחי התכנית שבין 2 המגדלים המוצעים בתכנית.
- שטחי המעבר שבין המגדל הדרומי בתכנית לבין המבנה לשימור בתכנית.
- תכנית הפיתוח כאמור תציג מס' חתכים ותכניות של האמצעים שיבנו לצמצום החשיפה לרוחות הרקע המוגברות כגון:
 - אמצעים לצמצום החשיפה לרוחות מוגברות באזורי דלתות כניסה/יציאה למגדלים.
 - אמצעים למיתון והגנה מפני רוחות רקע מוגברות בשטחי מעברים סביב 2 המגדלים.
 - אמצעים למיתון והגנה מפני רוחות מוגברות לאורך המדרכה ברח' אגריפס, צמודה לשטח התכנית.
- בתכנית הפיתוח יכללו ויסומנו נקודות לשתילה ונטיעת עצים בוגרים, בודדים או בדבוקות, עם עדיפות ל'רחבי צמרת' ו-'בלתי נשירים', לאורך מעברי הולכי רגל ו/או מוקדי שהיה לאדם.
- באם יתוכננו פעילויות לתנאי שהיית אדם על גגות/מרפסות המבנים המסחריים, שיבנו בצמוד ל- 2 המגדלים בתכנית, יידרש להציג אמצעים לצמצום החשיפה לרוחות רקע מוגברות.
- 7. תאום תשתיות וקביעת דרכי ביצוען של תשתיות מים, ביוב, ניקוז, תאורה, דרכים, חשמל, תקשורת וכיו"ב, עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.
- 8. תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
- 9. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 10. אישור משרד הביטחון.
- 11. תאום הבקשה עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
- 12. תאום הבקשה עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
- 13. תאום הבקשה עם אגף איכות הסביבה בעיריית ירושלים, לשם הבטחת צמצום המטרדים בעת ביצוע עבודות הבנייה מכוח התכנית.
- 14. תאום הבקשה עם אגף תברואה בעיריית ירושלים.
- 15. אישור מורשה נגישות בעיריית ירושלים.
- 16. תאום עם משרד התיירות לנושא בית המלון.
- 17. אישור אגף תושייה בעיריית ירושלים כי ההיתר כולל את כל מקומות החניה הציבוריים בהתאם לתכנית ומאפשר את הפעלתם כמפורט בסעיף 6.7.
- 18. רישום זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ולרכב על פי נספח זיקת הנאה המצורף לתכנית זו.
- 19. תאום הבקשה, כולל פרטי שימור, עם מחלקת השימור ואדריכל העיר.
- 20. הפקדת כתב התחייבות וערבות בנקאית שתבטיח את שימור המבנה ההיסטורי.
- 21. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה במתחם מס' 02 בקומה השניה מעל קומת הקרקע כמפורט בנספח הבינוי לצרכי ציבור.
- 22. ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגנות.



6.15

תנאים למתן היתרי איכלוס

- 1. ניתן להגיש בקשה לקבלת טופס 4 בשני שלבים:

6.15

תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. בגמר בניית מרתפי החניה והמרתפים כולל הסדרת כל הגישות אל התכנית וממנה, הקמת המסד, השטחים המסחריים, המלון, המשרדים/דירות קטנות למגורים ו/או דירות להשכרה, בשילוב כל השטח המוגדר כזכות הנאה לציבור בין המבנים ובתוכם. גמר בניית המרתף ייחשב כבניה מושלמת לכל נושא כמות החניה, הסדרי התפעול, מיקום רמפות כניסה ויציאה, הסדרת רחוב כ"ח, פריקה וטעינה, פנוי אשפה כולל אוורור נגישות וכיו"ב.
- גמר הקמת המסד, השטחים המסחריים, המלון, המשרדים/דירות קטנות למגורים ו/או דירות להשכרה יחשב בניה מושלמת של המבנים והפיתוח, למעט אזורים להתארגנות לשלב בניית מגדלי המגורים.
- ב. בגמר בניית מגדלי המגורים בין בשלב אחד ובין בשני שלבים. גמר בניית מגדל מגורים ייחשב ביצוע בפועל של מבנה המגדל הכולל את כל פרטי הבניין לרבות הצללות, אזורים טכניים, מערכות וכיו"ב, לקבלת מבנה שלם, וכן התיקונים הנדרשים עקב נזקים במהלך ביצוע שלב זה.
2. תנאי למתן טופס 4 בכל אחד מן השלבים לעיל יהיה ביצוע בפועל לכל שלב בהתאם - של מערכות הביוב, הניקוז, החשמל וכיו"ב, וכן ביצוע המערכות הנדרשות לנושאי איכות הסביבה כגון איורורורים, הרחקת מזהמים וכיו"ב. הכל בהתאם לאותו שלב בבניה. וכן קבלת האישורים הנדרשים מהמחלקות השונות בהתאם לביצוע.
3. תנאי קבלת טופס 4 למבנה לשימור הוא קבלת אישור ממחלקת השימור לביצוע בפועל של תכניות השימור כפי שאושרו בקבלת היתר הבניה.
4. תנאי למתן טופס איכלוס יהא הגשה של תכנית הסדרי תנועה מפורטת של מערכת הכבישים מסביב לפרוייקט ואישורה ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.

6.16

סטיה ניכרת

1. כל חריגה בקווי הבניין המרביים המפורטים בתשריט (למעט חריגה לצורך אלמנטי הצללה, הפחתת רוחות, אלמנטים עיצוביים בחזיתות וכן לצורך בניית פרגולות בפיתוח השטח) יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.
2. מפלס ה- 0.00 הראשי של השטח הינו בגובה אבסולוטי של 814.00 מ'. כל סטיה ממפלס זה ביותר מ- 0.50 מ' תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.
3. כל תוספת לגובה הבניה המרבי המפורט בטבלה 5 ו/או מספר הקומות המרבי במגדלי המגורים ובבניה המרקמית יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.
4. כל תוספת גובה לגובה האבסולוטי של הקומה הנוספת למבנה לשימור תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.
5. היקף השטחים המירביים הינו מחייב. תוספת לשטחים אלו תהווה סטיה ניכרת.
6. לא יותר ניווד שטחים מתת-הקרקע אל מעל הקרקע ולהיפך. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
7. כל ניווד שטחים עיקריים ממסחר, תיירות/מלונאות, תעסוקה ו/או דירות קטנות למגורים ו/או דירות להשכרה, לטובת שטחי מגורים במגדלים יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.
8. נספח זיקת ההנאה והוראות סעיף 6.8 הינם מחייבים וכל שינוי בשטח וברציפותו למעט

6.16 סטיה ניכרת	6.16
<p>שינויים גאומטרים בלתי מהותיים שאינם פוגעים ברציפות, באישור מהנדס העיר, יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>9. הקטנת כמות יחידות הדיור המינימאלית במגדלי המגורים תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>10. שינוי מהותי בעיצוב האדריכלי יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>11. אי הסדרת הצומת בפנינת הרחובות כ"ח ואגריפס בהתאם להרחבת הדרך כפי שמופיעה בתשריט ובנספח התנועה, תהווה סטיה ניכרת.</p>	
6.17 היטל השבחה	6.17
<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>	
6.18 חיזוק מבנים, תמא / 38	6.18
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה 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 ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה 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> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
6.19 שילוט וסימון	6.19
<p>1. השילוט וההכוונה למלון ולמסחר יעשו בתיאום עם האגף לקידום עסקים</p>	
6.20 הפקעות לצרכי ציבור סימון בתשריט: בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	6.20
<p>1. השטח המסומן בתשריט במשולש ירוק במתחם מס' 02 בקומה השניה מעל קומת הקרקע כמופיע בנספח הבינוי והמיועד לצרכי ציבור יופקע על ידי הוועדה המקומית ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חפירה ודיפון ; בניית קומות חניה ומרתפים ; הסדרת הצומת במפגש הרחובות כ"ח ואגריפס בהתאם להרחבת הדרך כפי שמופיעה בתשריט ובנספח התנועה ; הקמת המסד, השטחים המסחריים, השטח הציבורי, המלון ופיתוח השטח. הכל כשלב אחד בלתי מופרד	סיום כל שלב לקבלת טופס 4 כאמור בסעיף 6.7, 6.14, 6.15 לעיל מחייב השלמת השלב באופן מוחלט וסופי. ביצוע השלב מחייב הגשת תכנית המפרטת את כל האמצעים הנדרשים לבטיחות ונגישות הקהל תוך כדי בצוע השלב הבא, לאישור הגורמים המוסמכים, באחריות ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר.
4	בניית מגדלי המגורים.	סיום כל שלב לקבלת טופס 4 כאמור בסעיף 6.7, 6.14, 6.15 לעיל מחייב השלמת השלב באופן מוחלט וסופי. ביצוע השלב מחייב הגשת תכנית המפרטת את כל האמצעים הנדרשים לבטיחות ונגישות הקהל תוך כדי בצוע השלב הבא, לאישור הגורמים המוסמכים, באחריות ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר.

7.2 מימוש התכנית

היתר בניה ראשון לחפירה ודיפון יוגש בתוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית מס' 101-0301929 זו. אי עמידה בתנאי זה יבטל את זכויות תכנית זו וישובו לחול הוראות התכנית התקפה בשטח התכנית קודם אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61