

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0704973

מתחם כ"ח

ירושלים

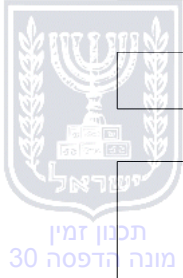
מחוז

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

שטח התכנית ידוע כמתחם כ"ח בצמוד לשוק מחנה יהודה בירושלים.
התכנית העיקרית שחלה על המתחם היא תכנית 101-0301929, שמחלקת את המתחם לשני תאי שטח עיקריים:
תא שטח 2 המיועד למגורים מסחר ותעסוקה, ותא שטח 3 המיועד למסחר ותיירות.

מטרת תכנית זו היא שינוי הבינוי במתחם ע"י עריכת השינויים הבאים:
תוספת קומות למבני המגורים, תוספת יח"ד ושטחי בניה נלווים, תוספת שטחים לצרכי ציבור,
וזאת תוך כדי איחוד תאי שטח 2 ו-3 לפי תכנית 101-0301929 לתא שטח אחד וקביעת היעוד ליעוד אחד משולב
למגורים, מסחר ותיירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם כ"ח
		מספר התכנית	101-0704973
1.2	שטח התכנית		7.422 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220325
	קואורדינאטה Y	632400

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		כ"ח	ירושלים

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0301929	3 - 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
17/12/2017		2371	7644	התכנית החדשה מחליפה את תכנית 101-0301929 רק בתחום הרלוונטי לתחולה של תכנית זו	החלפה	101-0301929
28/01/2002		1238	5049	התכנית החדשה מחליפה את תכנית 4412/א רק בתחום הרלוונטי לתחולה של תכנית זו	החלפה	4412/א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול	שינוי	5166/ב
23/06/2015		6678	7062	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0253286. הוראות תכנית 101-0253286 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0253286



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוטי כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוטי כסיף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17: 52 14/10/2020	מוטי כסיף	01/10/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	14: 27 13/03/2022	מוטי כסיף	10/03/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	13: 24 24/01/2022	רן זילברשטיין	24/01/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	חוות דעת אקלימית	16: 08 06/04/2022	רון לשם	06/04/2022	25		מנחה	איכות הסביבה

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מתחם מחנה יהודה כ"ח נכסי דלא נידי שותפות מוגבלת	ירושלים	יפו	107			yankips1@gmail.com

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			yankips1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	רון זילברשטיין		לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	Ran@levyshtark.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 75 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**

תוספת קומות למבני המגורים, תוספת יח"ד ושטחי בניה נלווים למגורים, ותוספת שטחי ציבור מבוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) תוספת 6 קומות מגורים וקומות טכניות לכל אחד ממגדלי המגורים, כך שסמ' הקומות המירבי בכל מגדל יהיה 30 קומות + קומות טכניות + מתקנים טכניים על הגג.

ב) הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי בעוד 100 יחידות דיור ובסה"כ עד 284 יח"ד במגדלים.

ג) הגדלת מס' היחידות המלונאיות המירבי מ- 70 ל- 100.

ד) שינוי קווי הבניין.

ה) תוספת שטחי בניה לפי הפירוט הבא:

1. תוספת של 443 מ"ר שטח עיקרי למגורים מעל הכניסה הקובעת.

2. תוספת של 3,624 מ"ר שטח עיקרי למרפסות מקורות.

3. תוספת של 8,000 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.

4. העברת 3,657 מ"ר שטח עיקרי משימוש מסחרי למגורים.

5. הגדלת שטחים מבוני לצרכי ציבור עד 2,100 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

ו) איחוד תאי שטח 2 ו- 3 לתא שטח אחד וקביעת יעוד הקרקע ליעוד משולב למגורים, מסחר ותיירות.

ז) קביעת הוראות לעניין זיקות הנאה למעבר רגלי תוך שינוי מיקומן.

ח) שינוי הוראות לענין שלבי ביצוע למימוש התכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים מסחר ותיירות	101	
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים מסחר ותיירות	101	בלוק מבנה לשימור
מגורים מסחר ותיירות	101	בלוק עץ/עצים לכריתה
מגורים מסחר ותיירות	101	גבול מתחם
מגורים מסחר ותיירות	101	זיקת הנאה
מגורים מסחר ותיירות	101	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים מסחר ותיירות	101	להריסה
מגורים מסחר ותיירות	101	לשימור
מגורים מסחר ותיירות	101	מבנה לשימור
מגורים מסחר ותיירות	101	קו בנין תחתי/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים, מסחר ותעסוקה	6,215	83.74
מסחר ותיירות	1,207	16.26
סה"כ	7,422	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	7,414.28	100
סה"כ	7,414.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) מגורים ושירותים נלווים למגורים, כגון: בריכת שחיה, ספא, מועדון לדיירים, בית כנסת, משרדי אחזקה וכיו"ב.</p> <p>(ב) מסחר:</p> <p>מסחר לסוגיו כגון: חנויות אופנה, מסעדות, הנעלה, ברים ומזנונים, שוק אוכל מוכן, גלידריות, בתי קולנוע ובידור, חנויות תכשיטים וכד', אשר משלים ומחזק את התמהיל הקיים בשוק. יאסר מסחר המתחרה בשוק כגון מסחר בפירות וירקות.</p> <p>(ג) תעסוקה: משרדים ושירותים נלווים למשרדים, כגון חדרי פגישות והקרנה מיוחדים, חללי תצוגה, מרפאות ושירותי רפואה וכיו"ב.</p> <p>(ד) תיירות: מלונאות ושירותים נלווים למלונאות כגון: בריכת שחיה, ספא, אולמות כנסים, מסעדות וברים וכיו"ב.</p> <p>(ה) דירות למגורים ו/או דירות להשכרה ושירותים נלווים למגורים כגון: חדרים משותפים, מטבחים משותפים, חדרי אוכל משותפים, אחסנה, מרחבים מוגנים קומתיים וכיו"ב.</p> <p>(ו) מוסדות ציבור לתרבות, פנאי, ספורט, רפואה ושירותי קהילה כגון: פעילויות תרבות כגון חוגים, סדנאות, סטודיו לאמנויות, חללי עבודה, מתני"ס, מבנה קהילתי משולב, טיפת חלב וכיו"ב, מעל קומות המסחר ומתחת לקומות המגורים.</p> <p>(ז) חניה, כולל חניה ציבורית, ושטחי שירות.</p> <p>(ח) בקומות שמתחת לכניסה הקובעת יותרו גם שימושי אחסנה, שטחים טכניים, מסחר, מלונאות, מרכז רפואי, מרכז ספורט וכד'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) במתחם מס' 1 המסומן בתשריט תותר הקמת שני מגדלים. גובה הבינוי המירבי יהיה 30 קומות. קומות טכניות ככל שיידרשו לא יחשבו במניין הקומות.</p> <p>2) מתחם מס' 2 המסומן בתשריט, בנין כ"ח, הינו מבנה לשימור, ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 להלן.</p> <p>תותר תוספת קומה מעל המבנה הקיים לשימור, מתקנים טכניים משולבים בגגות הרעפים, וכן קירוי החצר הפנימית בהתאם למפורט בסעיף 6.1.</p> <p>יותר שימוש בעליית הגג כשטח שירות.</p> <p>במבנה תותר הקמת מבנה למלון מעל קומת קרקע מסחרית.</p> <p>קומת הקרקע הקיימת במבנה (מרתף כיום) תוסב לקומה מסחרית. יותר שילוב מבואה למלון בקומה.</p> <p>הקומות הנוספות במבנה יוסבו לשימושי מלונאות.</p> <p>המלון יבנה ע"פ התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>מתחת למבנה לשימור תותר חפירה לצורך בניית הקומות התת קרקעיות, הכל בהתאם להוראות מהנדס השימור.</p> <p>מיקום המערכות של הקומה המסחרית והמלון, הפירים ופתרונות האוורור, יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>3) במתחם מס' 3 המסומן בתשריט תותר בניה של עד 2 קומות בצמוד ומעל מבנה השוק הקיים לצורך שטחי מסחר.</p> <p>4) מפלסי מסחר עיליים יהיו במפלסי הרחובות/הקרקע הצמודים/בהמשך למפלס הפיתוח</p>

4.1

מגורים מסחר ותיירות

במתחם עץ חיים הסמוך.
 (5) יתוכננו שטחי מסחר במקסימום האפשרי בתנאי המגרש.
 (6) כל מפלסי הקרקע של הבינוי החדש במתחם 1 יתוכננו עם חזית עירונית פעילה, בדגש על חזיתות לכיוון המרחב הציבורי (ובכלל זה מרחב בזיקת הנאה לציבור).
 (7) תותר קומה מסחרית עצמאית תת קרקעית.
 (8) שימושי המסחר יהיו כאלה שאין בהם כדי להוות מטרד למגורים הקיימים והמתוכננים, כגון העברת מזון, הוצאת פסולת למרחב הציבורי וכיו"ב, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
 (9) גובה קומת הקרקע יותאם לבינוי הקיים ויהיה בין 4 מ' (למעט מתחת לגלריות טכניות) ל- 7.5 מ' נטו.
 (10) בקומות שגובהן עולה על 5 מ', תותר בניית קומות ביניים עבור מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וחדרי שירותים, ובלבד ששטח קומת הביניים לא יעלה על 20% משטח הקומה שתחתיה. קומות אלה לא ייספרו במנין הקומות המותר לבניה ע"פ תכנית זו.
 (11) בתחום המסומן בנספח הבינוי בצבע חום בהיר, בקומות 3-5 של הבניין הדרומי במתחם 1, יותר שימוש למבנה קהילתי משולב הכולל בתוכו גם טיפת חלב (בגודל 250 מ"ר). סה"כ 1970 מ"ר.
 תתווסף כיתת גן בגודל 130 מ"ר + חצר/ גג בגודל 175 מ"ר.
 המיקום הסופי של שטחים אלה יקבע במסגרת היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
 שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.20 להלן.
 בתחום התכנית יוצעו מתקני שירותים לרווחת הציבור, בהיקף שלא יפחת מ-50 מ"ר, אשר יאפשרו גישה לציבור הרחב.
 (12) בין המבנים במתחם 1 תותר בניית מעבר עילי במפלס שמעל מפלס הכיכר.
 (13) יותר שימוש של מגורים ושל משרדים באותה הקומה במגדלים המוצעים.
 (14) לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח כולל של עד 75 מ"ר מירבי.
 (15) מגדלי המגורים יכללו פתרונות של בניה ירוקה.
 (16) פריקה, טעינה, אשפה, מתקנים ותשתיות יהיו תת קרקעיים ככל הניתן עם מינימום מופע על קרקעי.

קווי בנין

ב

קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט:
 (1) שני קוים ונקודה בצבע אדום הם קווי בנין תת קרקעיים.
 (2) קו נקודה בצבע אדום הם קווי בנין על קרקעיים לקומות המסד.
 (3) קו ושתי נקודות בצבע תכלת הם קווי בנין עיליים למגדלים.
 (4) תותר הבלטת אלמנטים של הצללה ו/או הפחתת רוחות מעבר לקווי הבנין, כמפורט בסעיף 6.10 ס"ק 1.
 (5) קווי הבנין במתחם 2 יהיו ע"פ הבנין הקיים לשימור. תותר בניית מדרגות, מעלון, אלמנטים עיצוביים בחזית וכיו"ב, מעבר לקווי הבנין.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
										1800		101	מגורים מסחר ותיירות			
				284						20700 (1)		101	מגורים מסחר ותיירות			
				(2) 100						9150		101	מגורים מסחר ותיירות			
										(3) 3100		101	מגורים מסחר ותיירות			
(9)	(9)	(9)	7	(8)	(7)	284	75	(6) 672	85800	27450	(5) 8450) 15150 (4)) 34750 (1)	7422	101	<סך הכל>



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
3624		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותיירות
		101	מגורים	מגורים מסחר ותיירות
		101	מסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות
		101	תעסוקה	מגורים מסחר ותיירות
		101	<סך הכל>	מגורים 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- במידה ולא ניתן יהיה לבנות ממ"דים ניתן להמיר או להשתמש בשטחים לצורך בניית חדרים מחוזקים.
- לא יותר ניוד שטחים מתחת לקרקע אל מעל לקרקע.
- לא יותר ניוד שטחים עיקריים בין השימושים השונים, למעט בכפוף להערה 3 לטבלת זכויות הבניה לגבי זכויות בשימוש תעסוקה בקומות המסד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לא כולל שטח של עד 3,624 מ"ר לגזוזטראות ומרפסות מקורות.
- עד 100 חדרי מלון.
- שטחי בניה אלה ניתנים למימוש כשטחי תעסוקה ו/או דירות קטנות ו/או דירות להשכרה בקומות המסד, והכל כפי שייקבע לעת מתן היתר הבניה.
- מתוכם 300 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור.
- מתוכם עד 4000 לחניון ציבורי. היתרה לשימושי מסחר/אחסנה/תיירות/תעסוקה.
- מעל הכניסה הקובעת בלבד. לא כולל שטח למרפסות.
- כמפורט בנספח הבינוי. סטיה מגובה זה ב-עד 1 מטר לא תהווה סטייה מהתכנית.
- במתחם 1: מס' קומות המסד וקומות המגדל שמעליהם יקבע סופית במסגרת היתר הבניה, ובלבד שמס' הקומות הכולל לא יעלה על 30 קומות, לא כולל קומות טכניות. במתחם 2: עד 4 קומות. במתחם 3: 2 קומות בצמוד ומעל מבנה השוק.
- כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****בנין לשימור**

- המבנה המסומן בתשריט בקונטור בצבע מג'נטה עם רוזטה בצבע אדום במתחם מס' 2 הינו מבנה כ"ח ההיסטורי המיועד לשימור, וחלות עליו ההוראות הבאות:
1. לא תותר הריסתו של המבנה לשימור.
 2. לא יותר פירוק חזיתות של המבנה ובנייתן מחדש.
 3. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של המבנה ובאופיו האדריכלי, ובפרטי הבנין 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 הולכי רגל דרך המבנה.
 6. פרטי הפתחים יתואמו מול המחלקה לשימור בעיריית ירושלים לעת הוצאת ההיתר.
 7. תותר תוספת קומה למבנה, בתיאום ובאישור מה"ע או מי מטעמו ומחלקת השימור בעיריית ירושלים.
 8. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת, תשומרנה חזיתות המבנה הקים באופן מלא, יוסרו כל התוספות שאינן מקוריות, לרבות תשתיות חיצוניות כגון חוטי חשמל, מזגנים, צנרות ניקוז וביוב למיניהן וכיו"ב.
 9. העבודה תבצע ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, בתיאום עם המחלקה לשימור בעיריית ירושלים.
 10. תותר בניית מחיצות פנים בתוך המבנה והריסות קירות פנים קיימים, לצורך התאמה לשימוש החדש של המבנה ההיסטורי, באישור מה"ע או מי מטעמו ומחלקת השימור בעיריית ירושלים.
 11. החצר הפנימית במבנה תישמר באופייה המקורי. יותר קירוי החצר בחומר מעביר אור כגון זכוכית, בדים וכיו"ב.
 12. כחלק בלתי נפרד מביצוע עבודות במבנה לשימור יבוצעו חיזוקים/הגנות לקירות השימור, ע"פ הנחיות יועץ השימור ומהנדס השימור, שיפורקו לאחר השלמת הבניה.
 13. תותר הקמת גרעינים קונסטרוקטיביים, מעליות לנגישות וכיו"ב בתוך המבנה, ובלבד שלא תפגענה חזיתות המבנה.
 14. תותר חפירת קומות מרתף מתחת למבנה לשימור, בהתאם להנחיות ובפיקוח מהנדס שימור שילווח את הביצוע בפועל.
 15. למרות האמור לעיל, יותר פירוק של אבנים בחזיתות לצורך התאמה בלבד.
 16. כל עבודות השימור האדריכלי והביצוע ההנדסי ילוו ע"י אדריכל שימור ומהנדס שימור, אשר יתאמו ויפקחו על הביצוע בפועל בתיאום ובאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
 17. כחלק מתכנית שימור המבנה יוקצה מקום להצגת ההיסטוריה של המבנה כחלק ממבני החינוך הראשונים בירושלים.
 18. המעבר המתוכנן ככניסה חדשה מהשוק לפרוייקט יתואם עם מחלקת השימור.

6.2**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

1. המבנים/גדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.
2. למרות האמור לעיל, שער הכניסה מברזל הממוקם בחזית הפונה לרח' אגריפס יועתק למיקום חלופי בתיאום עם מחלקת התכנון של עיריית ירושלים, כתנאי לטופס 4 למגדלים.
3. שער הכניסה הנ"ל העשוי ברזל, ישופץ וייצבע ע"פ הנחיות אדריכל השימור.
4. תתאפשר הריסת החנויות הקיימות הפונות לרח' אגריפס ובניית חנויות חדשות במקומן,

<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>בהתחשב ככל הניתן בקצב והמימדים הקיימים של החנויות הקיימות ופתחיהן. 5. ככל שתבוצע הריסה של החנויות הקיימות לאורך רח' אגריפס הן תוקמנה מחדש במסגרת המסחר המוצע במפלט קומת הקרקע, תוך תיאום עם בעלי הזכויות בחנויות האמורות.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור המחלקה לשיפור פני העיר. 2. באחריות מגיש הבקשה להיתר לקבל רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גנות של עיריית ירושלים.</p>	
<p align="center">עיצוב אדריכלי</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. תכנית העיצוב האדריכלי למתחם תתואם עם מה"ע או מי מטעמו. 2. יותרו שילובי אבן וחומרי בניה אחרים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. 3. קומות הקרקע בכל המבנים בתכנית יתוכננו לקבלת מקסימום חזית מסחרית כמסומן בנספח הבינוי. החזיתות המסחריות תהיינה שקופות ככל הניתן. 4. יותר שימוש בחומרים מודרניים להצללות וכיו"ב, כולל גם במבנה לשימור, בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו ועם המחלקה לשימור בעיריית ירושלים. 5. בחזית החנויות הפונה לרח' אגריפס, במפלט הרחוב, יש לשמור ככל הניתן על הקצב והמימדים הקיימים של החנויות הקיימות ופתחיהן. הפתחים, החלוקה לחנויות וחומרי הגמר יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים לעת מתן ההיתר. 6) כל מפלסי הקרקע של הבינוי החדש במתחם 1 יתוכננו עם חזית עירונית פעילה, בדגש על חזיתות לכיוון המרחב הציבורי (ובכלל זה מרחב בזיקת הנאה לציבור). מפלסי קומות הקרקע יהיו במפלסי הרחובות/קרקע הצמודים. אין למקם מחסנים ושטחי שירות אחרים (למעט מבואות כניסה ומרחבים מוגנים) בקומות הקרקע.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. התכנית מצויה בתחום עתיקות מוכרז. 2. תחילת ביצוע עבודות בשטח תהא בתיאום ובאישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. 3. אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות העבודה תופסק מיידית וידווח לרשות העתיקות. העבודה תימשך רק לאחר קבלת הודעה מרשות העתיקות.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית תברואה מפורטת לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת התברואה בעיריית ירושלים, אשר תכלול בין היתר את הנושאים הבאים: (א) זיהום אוויר: 1) הפחתה ומניעת זיהום אוויר בזמן ביצוע העבודות ולאחר השלמת הבניה. התכנית תכלול פתרונות טכניים וטבעיים לאורור החניונים, הבריכות, חדרי המכוונות וכיו"ב. הכל בהתאם לדרישות ולתנאים כפי שמפרסם המשרד להגנת הסביבה מעת לעת. התכנית תכלול פתחי כניסת אוויר למרתפים וחניונים, מיקום ודרכי אורור לשימושי הסעדה, מיקום ואורור גנרטורים וכיו"ב. 2) פתרון אורור לפליטת מזהמים עבור השימושים המסחריים המבוקשים, לרבות מערכת לסינון ריחות או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח, יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, הכל</p>	

6.6

איכות הסביבה

באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(ב) רעש:

הפחתה ומניעת רעש בזמן ביצוע העבודות ולאחר השלמת הבניה.

התכנית תכלול נספח אקוסטי הבוחן את הרעש הצפוי באזור התכנית מהכבישים, מכל המערכות המכניות, רעש תחבורתי, הן של החניון והן של מערכות הפריקה והטעינה, רעש של השימושים השונים במתחם וכיו"ב, וכן תכלול פתרונות טכניים ואדריכליים למניעת/הפחתת רעשים אלה.

יסומן מיקום כל המערכות ואמצעי ההשתקה, הכל בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(ג) הצללות ורוחות:

התכנית תתבסס על חו"ד מיקרו אקלימית-סקר הצללה ורוחות, ותשאף לצמצם את השפעת ההצללות והרוחות על האזורים המיועדים לצרכי ציבור.

תותר הקמת אלמנטים למיתון רוח מעבר לקווי הבנין המירביים במידה ויידרשו.

(ד) תברואה:

הקצאת מקום לדחסניות אשפה, מיחזור קרטונים ובקבוקים, אוורור אזורי אשפה למבנים המסחריים, למלון ומבני הציבור וכיו"ב.

יישקל פינוי אשפה פנאומטי בתא שטח מס' 1, כמסומן בנספח הבינוי, ותינתן אפשרות לפינוי אשפה לחנויות ברח' כ"ח למתקן זה.

מיקומו ותכנונו הסופי של המתקן הפנאומטי, ככל שיבוצע, יהיה בתיאום עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.

6.7

חשמל

1. תותר הקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג בתחום התכנית בתת הקרקע בלבד.

2. כמות ומיקום חדרי השנאים יתואמו עם חברת החשמל לעת מתן היתר הבניה.

3. מיקום חדר השנאים ומיגונו להבטחת שהייה של הקהל המבקר במרחב הציבורי יתואמו מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה ומה"ע או מי מטעמו.

4. תובטח גישה לחדרי השנאים בכל שעות היממה לעובדי חברת החשמל.

5. במידת הצורך יועתקו תשתיות חשמל קיימות ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, באישור חברת החשמל.

6.8

תקשורת

מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970, ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.

6.9

ניהול מי נגר

התכנית תהיה בהתאמה לפרק המים להוראות תמ"א 1, לענין החדרת מי נגר באופן טכני, כגון בורות חלחול, תעלות החדרה וכד', כמשלימה לתכנית לחלחול טבעי ככל שניתן במגבלות הקיימות,

וכן תכנית כללית לניקוז של שטח התכנית, למניעת הגדלת הנגר העילי לעומת המצב הטבעי.

6.10

סטיה ניכרת

1. כל חריגה מעבר לקווי הבנין המירביים המפורטים בתשריט (למעט חריגה לצורך אלמנטי הצללה, הפחתת רוחות, אלמנטים עיצוביים בחזיתות וכן לצורך בניית פרגולות בפיתוח השטח) תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.10	סטיה ניכרת
<p>2. מפלס ה- 0.00 הראשי של השטח הינו בגובה אבסולוטי של 814.00 מ'. כל סטיה ממפלס זה ביותר מ- 1 מ' תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. תוספת של יותר מ- 1 מ' לגובה הבניה המירבי המפורט בנספח הבינוי ו/או תוספת למס' הקומות המירבי יהוו סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. תוספת של יותר מ- 50 ס"מ לגובה האבסולוטי של הקומה הנוספת למבנה לשימור תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>5. תוספת לסך השטחים בתכנית תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>6. השטחים המסומנים בתכנית כזיקת הנאה למעבר רגלי והוראות סעיף 6.16 הינם מחייבים שינויים גיאומטריים בלתי מהותיים שאינם פוגעים ברציפות זיקות ההנאה בין המתחמים, כמפורט בסעיף 6.16 ס"ק 3, באישור מה"ע או מי מטעמו, לא יהוו סטיה ניכרת.</p> <p>7. שינוי מהותי בעיצוב האדריכלי יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>8. העברת שטחים משימוש שאינו למגורים לשימוש מגורים בשלב ההיתר, למעט בכפוף להערה 3 לטבלת זכויות הבניה לגבי זכויות בשימוש תעסוקה בקומות המסד, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	
6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>כל השטחים בתחום התכנית (למעט שטחים לצרכים טכניים) יהיו נגישים לאוכלוסיה עם מוגבלויות בתיאום עם אדר' נגישות מטעם עיריית ירושלים.</p>	
6.12	פסולת בניין
<p>תותר הפעלת גריסת פסולת בניה באתר הבניה. באחריות מגיש הבקשה להיתר בניה לבצע גריסת פסולת בניה באתר הבניה ולפנותה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנה 56(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו- 2016.</p>	
6.13	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. יותר להגיש היתרי בניה בארבעה שלבים, ובתנאי שכל השלבים מתואמים מראש כתכנית מאוחדת מבחינת העיצוב האדריכלי:</p> <p>(א) בניית קומות המרתף.</p> <p>גמר בניית המרתף יחשב כבניה מושלמת לכל נושא כמות החניה, הסדרי התפעול, פריקה וטעינה, מיקום רמפות כניסה ויציאה, פינוי אשפה כולל אורור, נגישות וכיו"ב.</p> <p>(ב) הקמת קומות המסד במבנה הדרומי, השטחים המסחריים במבנה הצפוני, המלון, והשטח המוגדר כזכות הנאה לציבור בין המבנים ובתוכם.</p> <p>גמר הקמת המסד במבנה הדרומי, השטחים המסחריים במבנה הצפוני והמלון, למעט אזורים להתארגנות לשלב בניית המגדלים, יחשב בניה מושלמת של המבנים והפיתוח.</p> <p>(ג) בניית מגדל המגורים הדרומי.</p> <p>(ד) הקמת קומות המסד הנותרות ובניית מגדל המגורים הצפוני.</p> <p>(ה) ניתן לשנות את סדר השלבים בין שלבים ג' ו ד'.</p> <p>2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מה"ע או מי מטעמו.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח כוללת לאזור בקני"מ 1:250 לאישור מה"ע או מי מטעמו, שתכלול את כל האלמנטים שידרשו בפיתוח, כולל נספח נופי המשלב צמחיה.</p> <p>4. הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים,</p>	

שיכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, הבטחת צמצום המטרדים בעת ביצוע עבודות הבניה מכח התכנית, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

5. הכנת חוות דעת מיקרו אקלימית לרוחות ונספח פיתוח המרחב הציבורי, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, והטמעת הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה במסמכי התכנית.

6. 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:

(א) שטחים לאורך אגריפס למרגלות הבנין הדרומי.

(ב) שטחי התכנית שבין המגדל הצפוני בתכנית לבין מגדל כ"ח שמצפון לו.

(ג) שטחי התכנית שבין 2 המגדלים המוצעים בתכנית.

(ד) שטחי המעבר שבין המגדל הדרומי בתכנית לבין המבנה לשימור בתכנית.

7. תכנית הפיתוח כאמור תציג מס' חתכים ותכניות של האמצעים שיבנו לצמצום החשיפה לרוחות הרקע המוגברות, כגון:

(א) אמצעים לצמצום החשיפה לרוחות מוגברות באזורי דלתות כניסה/יציאה למגדלים.

(ב) אמצעים למיתון והגנה מפני רוחות רקע מוגברות בשטחי מעברים סביב 2 המגדלים.

(ג) אמצעים למיתון והגנה מפני רוחות מוגברות לאורך המדרכה ברח' אגריפס, הצמודה לשטח התכנית.

(ד) בתכנית הפיתוח יכללו ויסומנו נקודות לשתילה ונטיעת עצים בוגרים, בודדים או בדבוקות, עם עדיפות לעצים 'רחבי צמרת' ובלתי נשירים, לאורך מעברי הולכי הרגל ו/או מוקדי שהייה לאדם.

(ה) באם יתוכננו פעילויות לתנאי שהיית אדם על גגות/מרפסות המבנים המסחריים, שייבנו בצמוד ל- 2 המגדלים בתכנית, יידרש להציג אמצעים לצמצום החשיפה לרוחות רקע מוגברות.

8. תיאום תשתיות וקביעת דרכי ביצוען של תשתיות מים, ביוב, ניקוז, תאורה, דרכים, חשמל, תקשורת וכיו"ב, עם מה"ע או מי מטעמו. כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.

9. תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

10. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

11. אישור משרד הבטחון.

12. תיאום הבקשה, כולל פרטי השימור, עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים ואדריכל העיר.

13. תיאום הבקשה עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

14. אישור אגף תושיה לתכנית הסדרי תנועה ומקומות החניה לנספח התנועה.

15. תיאום הבקשה עם אגף תברואה בעיריית ירושלים.

16. אישור מורשה נגישות מתו"ס בעיריית ירושלים.

17. תיאום עם משרד התיירות לנושא בית המלון.

18. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולרכב ע"פ המסומן בתכנית.

19. הפקדת כתב התחייבות וערבות בנקאית שתבטיח את שימור המבנה ההיסטורי.

20. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח לצרכי ציבור ודבר קיומה של הוראת הפקעה, המאפשרת להפקיע שטח מבונה לצרכי ציבור במתחם מס' 1 מעל קומת הקרקע, כמפורט בנספח הבינוי.

21. ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן ביצוע העבודות בליווי ובפיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגנות.

22. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות

6.13

תנאים בהליך הרישוי

תקן ישראלי ת"י 413.
 23. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת הפקעת שטח זה, כמפורט בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 11.
 להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

6.14

תנאים בהליך הרישוי

המשך סעיף 6.13 :

24) תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה תיאום עם מה"ע או מי מטעמו בנוגע למתקני השירותים וזאת לשם הבטחת מענה ראוי לציבור הרחב בהיבט זה, לרבות גישה נוחה וברורה לחדרי השירותים, כמפורט בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 11.

6.15

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. ניתן להגיש בקשה לקבלת טופס 4 בארבעה שלבים, כמפורט בסעיף 6.13 ס"ק 1.
 2. תנאי למתן טופס 4 בכל אחד מן השלבים לעיל יהיה ביצוע בפועל של כל שלב בהתאם, של מערכות הביוב, הניקוז, החשמל וכיו"ב, וכן ביצוע המערכות הנדרשות לנושאי איכות הסביבה כגון אוורורים, 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 לקבלת טופס 4 למגדלים יהיה ביטול הכניסה הקיימת לחניון בתא שטח 1 ע"פ תכנית מס' 101-0217885 הגובל במגרש מכיוון צפון מזרח, כחלק מהפיתוח הסופי של 3 המתחמים הצמודים (מתחם כ"ח, מתחם עץ חיים ורח' יפו-כ"ח).

6.16

זיקת הנאה

1. א. השטחים הנמצאים בין הבנינים בשטח התכנית, כמסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע ירוק, הם שטחים בזיקת 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 התכנית.
 ב. תותר הצבת דוכנים זמניים ו/או תערוכות בשטחים אלה באופן שלא יחסום את המעברים, כל זאת בתיאום עם מה"ע בשלב היתר הבניה.
 ג. לא יותר כל גידור או הצבת שערים, מכשולים או מחסומים בכל השטח המוגדר כזכות מעבר לציבור, למעט המפורט בסעיף 6.2 ס"ק 2 לעיל. שטחים אלו יתוכננו כרצף בלתי מופרע לנגישות הציבור למרחב רחובות כ"ח, יפו ואגריפס ולמתחם שוק מחנה יהודה.
 ד. יותר קירוי שטחים באזור זיקות הנאה, במסגרת העיצוב האדריכלי לעת הוצאת היתר הבניה, בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו. שטחים אלה יהיו בנוסף למניין שטחי השירותים המפורטים בטבלה 5.
 2. השטחים המסומנים בתשריט בקווים מוצלבים בצבע ירוק הם שטחים בזיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע בתוך מבנים באתר ו/או מתחת למעברים עיליים, בשעות הפעילות המסחרית (כפי שנקבע בחוקי העזר העירוניים).
 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

<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>המסחרית, בשעות הפעילות המסחרית (כפי שנקבע בחוקי העזר העירוניים). גיאומטריה סופית של תחום זיקות ההנאה תיקבע בהיתר הבניה בסמכות מה"ע או מי מטעמו. שינויים גיאומטריים הנובעים מהתכנון המפורט לא יהוו שינוי לתכנית, כל עוד נשמר רצף זיקת ההנאה בין המתחמים. 4. יותר מעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע בתוך המבנה לשימור, בשעות הפעילות המסחרית (כפי שנקבע בחוקי העזר העירוניים). 5. השטחים לעיל יפותחו כמעברים, כיכרות, פינות ישיבה, אזורי גינון, פרגולות וכיו"ב, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. אחזקת השטחים הנ"ל תהא על חשבון בעלי הזכויות בקרקע ועל חשבונם בלבד.</p>	
<p align="center">שילוט וסימון</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>השילוט וההכוונה למלון ולמסחר ייעשו בתיאום עם האגף לקידום עסקים בעיריית ירושלים.</p>	
<p align="center">דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>1. החניה הנדרשת תהיה חניה תת קרקעית בכל תחום התכנית ובהתאמה למסומן בנספח התנועה ונספח הבינוי, שהינם נספחים מנחים בלבד לענין זה. 2. הגישה לחניה תהיה בכניסה ישירה מרח' כ"ח ברמפה, בהתאם למסומן בנספח התנועה. 3. הכניסה לחניון תשמש גם את פרויקט עץ חיים וכ"ח מזרח (מנרב), ותירשם לזכותם זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לרכב. 4. היקף החניות יקבע לעת מתן היתר בניה, בכפוף לתקני החניה שיהיו בתוקף באותה עת. 5. מס' מקומות החניה הציבוריים לבאי השוק יהיה בין 250-300 וייקבע לעת מתן היתר הבניה חניות אלה יהיו בנוסף לחניות המשויכות לשימושים המוצעים בתכנית. 6. תותר פריקה וטעינה ע"י משאיות במפלס הקרקע וע"י טנדרים בתת הקרקע, כמצוין בנספח התנועה. 7. 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 האשפה וכיו"ב, לאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. 8. לעת מתן היתר הבניה תינתן אפשרות לצמצם את מס' החניות למגורים ל- 0.75 מקומות חניה ליח"ד, ובתנאי שלא תתאפשר השכרת מקומות חניה לפי שיטת מנויים או בשיטה דומה. 9. היתר בניה יכלול חניה לאופניים ואופנועים בהתאם לתקן החניה הארצי. 10. תובטח מדרכה ברוחב של 4 מ' נטו ברח' כ"ח לאורך המתחם. 11. תתוכנן מעלית לחניון המותאמת ככל הניתן להובלת אפניים כששני הגלגלים על ריצפת המעלית.</p>	
<p align="center">6.19</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>1. הועדה המקומית לתכנון ובניה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. 2. לא יינתן היתר בניה למקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>1. השטחים הבנויים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. 2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו יועברו לבעלות הרשות המקומית כאשר</p>	

הפקעות לצרכי ציבור**6.20**

הם פנויים מכל גדר ואבן.
 3. והיה ולא נרשמו השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית - רשאית הוועדה המקומית להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חפירה ודיפון, בניית קומות חניה ומרתפים.	תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ופיתוח ע"י רשויות התמרור המוסמכות וכן מה"ע או מי מטעמו ומחלקת תושי"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.
2	הקמת קומות המסד במבנה הדרומי והשטחים המסחריים במבנה הצפוני שבמתחם 1, המלון והשטח המוגדר כזכות הנאה לציבור בין המבנים ובתוכם.	
3	בניית מגדל המגורים הדרומי במתחם 1.	
4	הקמת קומות המסד הנותרות ובניית מגדל המגורים הצפוני במתחם 1.	
5	הערה: ניתן להחליף את הסדר בין שלבים 3 ו-4.	הערה: קבלת טופס 4 לכל שלב, כאמור בסעיפים 6.13-6.15 לעיל, מותנית בהשלמת השלב כמפורט לעיל, למעט אזורי התארגנות לשלבים הנותרים. ביצוע השלב מחייב הגשת תכנית המפרטת את כל האמצעים הנדרשים לבטיחות ונגישות הקהל תוך כדי ביצוע השלב הבא, לאישור הגורמים המוסמכים, באחריות ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר. השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.
6	תנאי למתן טופס אכלוס למגדל מגורים	

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתר בניה ראשון יהיה שלוש שנים מיום פרסומה למתן תוקף. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.