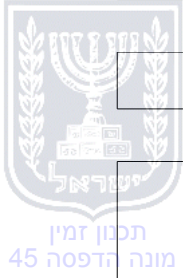


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0946111

בנוי חדש במתחם עדן למגורים, מסחר, מבני ציבור ומלונאות, ירושלים



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

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

תכנית זו מוגשת לשם שינוי הבנוי והפיתוח שאושרו בתכנית מספר 13005 בשטח הידוע כמתחם עדן בירושלים (קיבלה תוקף ב- 1.11.2012).

תכנית זו אינה משנה את היעוד והשימושים שאושרו בתכנית 13005 להקמת בנין משולב עבור מגורים, מסחר ומלונאות ומבני ציבור.

על המגרש אושר היתר חפירה מספר 14-461.1 לשם הכנת הקרקע עבור המבנה העתידי.

תוכנית זו באה לקבוע צורת בינוי חדשה בתא שטח מספר 1 שכוללת מרכז מסחרי ומעליו מלון בן 12 קומות (אגף 2) ובנין מגורים בן 27 קומות מעל קומת הקרקע עבור 180 יח"ד (אגף 1).

כמו כן מוצעים בתת הקרקע של הפרוייקט שטחי ציבור לתרבות ופנאי, אודטוריום, אולם כנסים ושמחות וספא. מוצע שינוי זיקת הנאה כך שנוצר רחוב פנימי מסחרי המקשר בין רחוב המלך גיורג' ואגריפס דרך שדרת חנויות, וכניסה ציבורית למבנה הציבורי ואולמות כנסים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית: בנוי חדש במתחם עדן למגורים, מסחר, מבני ציבור ומלונאות, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0946111

**1.2 שטח התכנית** 4.406 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

**לפי סעיף בחוק** א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5)

**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**

ירושלים מרחב תכנון מקומי  
 220590 קואורדינאטה X  
 632214 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

התוכנית ממוקמת ברחוב אגריפס - פינת רח' עליאש, השטח הידוע כ"מתחם עדן"

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ירושלים, מרכז העיר, רח' אגריפס פינת עליאש.

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30845	מוסדר	חלק	3	

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 45תכנון זמין  
מונה הדפסה 45תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר מס' 62 בשטחה.	החלפה	62
01/11/2012		669	6491	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13005 ממשיכות לחול.	שינוי	13005



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1 - תכניות קומות	09: 10 15/08/2023	אדרי' יגאל לוי	14/08/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מספר 2 - נספח חתכים וחזיתות	09: 11 15/08/2023	אדרי' יגאל לוי	14/08/2023	1	1: 250	מנחה	חתכים
לא	נספח מס' 3 - תנועה	14: 39 16/08/2023	אייל קראוס	16/08/2023		1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 4 - פיתוח	12: 53 16/08/2023	אמיר בלום	16/08/2023	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 5 - הדמיות	10: 25 15/08/2023	אדרי' יגאל לוי	15/08/2023	1	1: 1	מנחה	אדריכלות
לא	חוות דעת סביבתית, הצללה, רוחות	10: 52 20/02/2022	אביעד בראון	30/01/2022	13		מנחה	איכות הסביבה
לא	מצב מאושר	11: 26 28/02/2023	יגאל לוי	12/12/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר

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

**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	מקסים דוד מלול (1)			תל אביב- יפו		132			maximellul@gmail.com
	פרטי	דניאל עזריאל (2)			ירושלים			02-5003366		dani@aa-adv.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: דרך מנחם בגין 132 תל אביב יפו.  
 (2) כתובת: רבי עקיבא 8 קומה 2 ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מקסים דוד מלול			תל אביב- יפו	(1)	132			maximellul@gmail.com
פרטי	דניאל עזריאל			ירושלים	(2)		02-5003366		dani@aa-adv.co.il

- (1) כתובת: דרך מנחם בגין 132 תל אביב יפו.  
 (2) כתובת: רבי עקיבא 8 קומה 2 ירושלים.

**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	יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	נווה אילן	נווה אילן		052-4332661		elisheva@leviarch.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס חן	ירושלים	בית הדפוס )	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	אביעד בראון			כפר סבא	(2)	20			aviad@green gineering.co.i
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום		מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי (3)	14	04-8339070		
	מודד	אודי קראוס	513974105	קראוס חברה למדידות ורישום [2007] בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430		Photocad@kr aus-eng.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	115519	שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	54	02-6255520		office@shapi roarc.com

(1) כתובת: רחוב בית הדפוס 22, ירושלים.

(2) כתובת: התע"ש 20 כפר סבא בית הפעמון.

(3) כתובת: רחוב התשבי 14, חיפה.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 45



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 45



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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

שינוי הבנוי בשטח הידוע כ"מתחם עדן" להקמת מגדל מגורים, מלון, מרכז מסחרי, ושטחים ציבוריים לשימושי תרבות ופנאי, רח' אגריפס, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

א. ביטול הבינוי המאושר בשטח הידוע כ"מתחם עדן" ע"פ תכנית מס' 13005, וקביעת בינוי חדש במקומו להקמת מגדל מגורים, מלון, מרכז מסחרי ושטחים ציבוריים לשימושי תרבות ופנאי, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.

ב. קביעת מס' הקומות המירבי למגדל המגורים ל 28 קומות + קומה טכנית מעל למפלס הכניסה הקובעת ו- 8 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

וקביעת מס' הקומות המירבי למלון ל - 13 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו - 8 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ג. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

ד. התרת שינויים בשטחי הבניה המאושרים בשטח, כמפורט להלן:

1. הגדלת שטחי הבניה לשימושים עיקריים ב 500 מ"ר, כמותר ע"פ הוראות סעיף 62 א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.

2. הגדלת שטחי השירות המאושרים בתת הקרקע ב - 4406 מ"ר, כמותר ע"פ הוראות סעיף 62 א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.

3. התרת ניווד שטחי בניה עיקריים מאושרים ממסחר למלונאות.

ה. התרת שינוי בתוואי ובמיקום שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום התכנית, וקביעת הוראות לפיתוחם.

ו. קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

ז. קביעת הוראות למניעת מטרדים סביבתיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותיירות	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותיירות	4,406.92	100
סה"כ	4,406.92	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	4,406.9	100
סה"כ	4,406.9	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושירותים נלווים למגורים כגון : חדר כושר, ספא, מועדון דיירים וכו'.</p> <p>2. מסחר ושירותים נלווים למסחר.</p> <p>3. מלונאות ושירותים נלווים למלון.</p> <p>4. שימושים עירוניים לתרבות ופנאי כגון: מוזיאון, אולם מופעים וכנסים / אודיטוריום, אולמות קולנוע.</p> <p>5. אולמות כנסים ואירועים.</p> <p>6. חניה ושטחי שירות.</p> <p>7. קיוסקים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. הבינוי המאושר בשטח ע"פ תכנית מס' 13005 מבוטל בזאת.</p> <p>במקומו תותר הקמת מגדל מגורים ומלון מעל שטחי מסחר ושטחים עירוניים לתרבות ופנאי, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-5.</p> <p>2. קווי הבנין :</p> <p>א. קווי הבנין המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום הם קווי בנין מרביים לבניה תת קרקעית.</p> <p>ב. קווי הבנין המסומנים בקו נקודה בצבע אדום הם קווי בנין מרביים לבניה מעל הקרקע.</p> <p>ג. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת הם קווי בנין מרביים המאפשרים ולא מחייבים קירוי החצר התפעולית לרבות הכניסה מרח' עליאש ויצירת דופן בנויה לאורך המעבר המוצע מזרח-מערב והמוגדר כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>3. מס' הקומות וגובה הבניה המירבי :</p> <p>א. מס' הקומות המירבי למגדל מגורים יהא 28 קומות + קומה טכנית מעל למפלס הכניסה הקובעת ו - 8 קומות מתחת לקומת הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי לבית מלון יהא 13 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו - 8 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספחים מס' 1-3.</p> <p>ד. הן בקומות מגדל המגורים והן בקומות בית המלון, הן בקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת והן בקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ישולבו שטחים למסחר ושטחים לשימושים עירוניים לתרבות ופנאי כמפורט בנספחים מס' 1-3.</p> <p>חלוקת השימושים במפלסים השונים הנה מחייבת.</p> <p>4. מודגש בזאת כי נספחים מס' 1-4 הינם מנחים למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : קווי בנין מרביים, גובה הבניה המרבי, מס' הקומות המרבי, שטחי הבניה המרביים, מס' יח"ד המרבי, מס' יחידות האחסון המלונאי המינימלי ומיקום השימושים במפלסי הבניה השונים.</p> <p>מודגש בזאת שהבנוי שבנספחים הינו בנוי מדגים בלבד ויקבע סופית לעת מתן היתר הבניה, לאחר תיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לני"ל.</p> <p>5. מס' יחידות דיור מרבי :</p> <p>א. מס' יחידות הדיור המרבי למגורים בתכנית יהא 180 יח"ד, בכפוף לאמור בסעיף ג' להלן, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>

מגורים מסחר ותיירות	4.1
<p>ב. 20% מיחידות הדיור כמצוין לעיל תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 45 מ"ר כ"א.</p> <p>ג. במידה ולעת מתן היתר הבניה יוצעו יותר מ 180 יחידות דיור כמצוין לעיל, אזי 50% מיחידות הדיור הנוספות לני"ל תהיינה דירות להשכרה בלבד ולמועד שלא יקטן מ 7 שנים.</p> <p>ד. תותר הקמת מחסנים עבור יחידות הדיור בקומות התת קרקעיות בלבד של הבנין ובלבד שיוקם מחסן אחד לכל יחידת דיור וששטחו לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>6. שטחי הבניה המרביים בתחום תא שטח מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>בשינוי לשטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 13005 יותרו התוספות/השינויים הבאים:</p> <p>א. תותר הגדלת שטחי הבניה לשימושים עיקריים ב 500 מ"ר, כמותר ע"פ הוראות סעיף 62א(א) (ה) תכנון זמין הדפסה 45</p> <p>16) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. תותר הגדלת שטחי השירות המאושרים בתת הקרקע ב - 4406 מ"ר, כמותר ע"פ הוראות סעיף 62א(א) (15) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. יותר ניווד שטחי בניה מאושרים משימוש למסחר לשימוש למלונאות, כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ד. לעת מתן היתר בניה יותר ניווד של שטחים עיקריים על קרקעיים אל מתחת לקרקע ובלבד שעומק ורוחב הבור הקיים בשטח לא ישתנה.</p> <p>ה. לעת מתן היתר הבניה לא יותר ניווד שטחי בניה מתחת הקרקע אל מעל הקרקע.</p> <p>ו. לעת מתן היתר הבניה לא יותר ניווד שטחי בניה המיועדים למסחר/למלונאות/לשטחים הציבוריים לטובת המגורים. כלומר לא תותר הגדלה של שטחי הבניה של המגורים על חשבון שטחי הבניה המיועדים לשימושים האחרים בתכנית.</p> <p>ז. מפלס הכניסה הקובעת הינו <math>+0.00 = 797.80</math> כמפלס רח' אגריפס</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>7. הוראות בנוי לגבי שטחי המסחר בתכנית:</p> <p>א. בקומות הקרקע של מגדל המגורים (אגף 1) ושל בית המלון (אגף 2) יוקמו שטחי מסחר רציפים בכל חזיתות הבניינים למעט בחזית הדרומית, כמפורט בנספחים מס' 3-1 ובהתאם למפלסים המצויינים בהם.</p> <p>ב. שטחי הבניה למסחר יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן.</p> <p>ג. שטחי המסחר ייבנו ללא ארקדות/סטיו.</p> <p>ד. מפלסי שטחי המסחר ייקבעו בהתאם לטופוגרפיה וילוו אותה.</p> <p>מפלסי החנויות יותאמו למפלסי המדרכות/המרחב הציבורי שבהיקף הבניינים, כפי שיאושרו ע"י אדריכל העיר ואגף תושיה.</p> <p>ה. הקיטועים היחידים ברצף שטחי המסחר יהיו עבור הכניסות/המבואות לשימושים העיקריים בקומות העליונות והתת קרקעיות. רוחב מבואות אלה יהא מינימלי ככל שניתן.</p> <p>ו. למרות המצוין בסעיף קטן א. לעיל, יותרו שימושים מסחריים גם בקומות עליונות ו/או בקומות תת קרקעיות ובלבד שכל יחידת מסחר תקבל כניסה ישירה מהחזית המסחרית שבמפלס הרחוב. (כלומר, תותרנה חנויות עם מס' מפלסים/קומות עם כניסה ישירה מהרחוב.)</p> <p>ז. תותר הקמת עד 2 קיוסקים בהיקף של עד 24 מ"ר, ותותר הצבתם בתחום שטחים ציבוריים הסמוכים לתכנית (במדרחוב אגריפס ובשטח הפתוח הציבורי בתחום חלקה 6 בגוש 30845 כדוגמא) ו/או בתחום השטח עם זיקת הנאה להולכי רגל שבתכנית (הרחוב הפנימי) הכל בתיאום עם אדריכל העיר ואגף הנכסים בעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ח. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>8. הוראות לעניין שטחי המלונאות בתכנית:</p> <p>א. מס' יחידות האחסון המלונאי לא יפחת מ 120 חדרים.</p>	<p>ב</p>

4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>ב. שטחי הבניה עבור המלונאות בתכנית יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן.</p> <p>ג. השימושים המלונאים יכללו שימושים נלווים לנייל כגון אולם/מבואת קבלה, חדר אוכל, ספא, בית כנסת וכדומה.</p> <p>ד. האחסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>ה. ייאסר השימוש בגג המלון לאירועים</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>9. שטחים לשימושים ציבוריים שבתכנית:</p> <p>א. בתחום הבניין אגף 2 במפלס 3- יוקצו שטחים לשימושים ציבוריים עבור מרכז תרבות ופנאי בלבד, כגון מוזיאון ו/או אולם מופעים/ כנסים וכדומה, כמפורט בנספחים מס' 1-4.</p> <p>ב. השימושים הסופיים והתכנון המפורט יקבעו ע"י עיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה. תשולב בשטחים אלה תצוגה תיעודית על קולנוע עדן שהיה קיים בשטח בעבר.</p> <p>ג. שטחי הבניה המרביים לשימושים הציבוריים כאמור לא יפחתו מ 1200 מ"ר (שטח בניה עיקרי). כמו כן יתוכננו ויבוצעו מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לשטחים אלה. שטחי הבניה עבור שימושים אלה יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן.</p> <p>ד. השטחים הציבוריים כאמור יבנו במלואם, ובשלמותם לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גמר, ע"י מגישי הבקשה להיתר על חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהקמת כלל הבניינים בתכנית.</p> <p>ה. תכנון וביצוע השטחים הציבוריים כאמור יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ולסטנדרט הבניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנו שאר הבניינים בתכנית.</p> <p>ו. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר השלמת הקמת השטחים הציבוריים כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>ז. עם השלמת הקמת השטחים הציבוריים כאמור יועברו שטחים אלה לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, וע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ח. הכניסה לשטחים הציבוריים כאמור תהיה ממפלס הקרקע ע"י גישה נפרדת וישירה מהרחוב ועם מבואת כניסה ראויה. תתאפשר כניסה מהרחוב הפנימי/מהשטח המוגדר עם זיקת הנאה להולכי רגל.</p> <p>ט. גובה קומת השטחים הציבוריים לא יפחת מ- 4 מ' נטו.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>10. זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>א. השטחים המסומנים בתשריט בצמד קווים אלכסוניים בצבע אדום הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס 0.00, ללא מגבלה כלשהי, כמפורט בנספחים מס' 1-4.</p> <p>להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. רוחב שטח זיקת ההנאה למעבר רגלי שבמרכז התכנית לא יפחת מ-10 מ'</p> <p>רוחב שטח זיקת ההנאה למעבר רגלי שבמזרח התכנית לא יפחת מ-2 מ'</p> <p>רוחב שטח זיקת ההנאה למעבר רגלי שבמערב התכנית לא יפחת מהמצוין בתשריט התכנית. יובטח בהם מעבר חופשי של הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ג. תותר גמישות של 1.0 מ' בתוואי/במיקום השטח עם זיקת ההנאה להולכי רגל שבמרכז התכנית</p>



מגורים מסחר ותיירות	4.1
<p>(הרחוב הפנימי) ובתנאי שישמר מעבר ברוחב מינימלי של 10 מ' לכל אורך הרחוב הפנימי.  ד. תותר הקמת גשר אחד או שני גשרים מעל הרחוב הפנימי, שיחבר בין שני האגפים המוצעים בתכנית (אגף המגורים ואגף המלון). הגובה המינימלי של הגשר/ים, בין תחתיתו לבין מפלס הרחוב הפנימי לא יפחת מ-5 מ'.  אופיו האדריכלי של הגשר/ים (גובה ורוחב הגשר, חומרי בניה, עיצוב, פרטי בניין, פתוח/סגור וכדומה) ייקבע לעת מתן היתר הבניה, בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.  ה. יותר קירוי השטח עם זיקת הנאה להולכי רגל הדרומי/הצפוני התפעולית שבתכנית, לרבות הכניסה מרח' עליאש, ויצירת דופן בניה לאורך המעבר המוצע הנ"ל, ובלבד שגובה הקירוי לא יפחת מ-6 מ', שרוחב הקירוי ורוחב הכניסה לחניון יהא מינימלי ביותר הנדרש תפעולית, שגג הקירוי יהיה ירוק/מגונן ככל הניתן, ושעיצוב הקירוי יהיה חלק אינטגרלי מאדריכלות ועיצוב המבנה.  תכנון ועיצוב הקירוי יתואמו עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, כתנאי למתן היתר בניה, ויאושרו על ידו.  קווי הבנין המרביים לקירוי יהיו כמפורט בסעיף 4.1.2 א.2.ג. לעיל.  ו. לעת מתן היתר הבניה לפיתוח השטח עם זיקת הנאה הדרומי שבתכנית, יכלול התכנון המפורט שבתחומו את המעבר הקיים שבתחום השטח הפתוח הציבורי הגובל בתכנית מדרום (חלקה 6 בגוש 30845), ויוצע תכנון מפורט של מעבר משותף אחד שבקצהו המזרחי יתוכננו גרם מדרגות חדש וכן אמצעי הנגשה מכאני (מדרגות נעות ו/או מעלית), ללא בניה חדשה בחזית החנות הקיימת שבתחום חלקה 5 בגוש 30845. התכנון המפורט של המעבר כאמור, לרבות תכנון המדרגות, המדרגות הנעות והמעלית יתואם עם אדריכל העיר, לעת הוצאת היתר בניה.  ז. השטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי שבמעבר התכנית ישמש כהרחבה של המדרכה הקיימת, בסמוך למעגל התנועה הקיים, בין הרחובות אגריפס ועליאש.</p>	
<p><b>חניה</b>  חניה</p> <p>1. החניה הנדרשת תהיה תת קרקעית בלבד וכמפורט בנספחים מס' 4-1. מודגש בזאת כי נספח התנועה הנו מנחה בלבד. התכנון המפורט יקבע לעת מתן היתר הבניה בתיאום ובאישור אגף תושי"ה, אגף שפ"ע ואדריכל העיר.  2. מספר מקומות החניה יהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה. יותרו מקומות חניה אך ורק לפי התקן ולא מעבר לכך.  3. בחניה תהא הפרדה בין מקומות חניה המיועדים לשימוש ציבורי (מסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים) לבין מקומות חניה המיועדים לשימוש פרטי (מגורים).  4. לא תותר תוספת חניות ציבוריות.  5. הכניסה לחניה תתאפשר מרחוב עליאש בלבד.  6. ככל שנוצרו שטחים/חללים תת קרקעיים מיותרים בנפח הבור הקיים: תותר הסבתם לשטחי שירות אחרים ככל שיידרש (כגון למחסנים עבור יחידות הדיר), או לשטחים עיקריים להרחבת שימושים ציבוריים בתת הקרקע (תרבות, מוזיאון וכד'), או לשטחים עיקריים אחרים (כגון למחסנים להשכרה) על חשבון שטחי בניה עיקריים אחרים שאושרו בתכנית ולא נוצלו בתכנון המפורט.  7. יותר חיבור בין החניון המוצע בתכנית זו לבין החניון המתוכנן בתחום חלקה 502 בגוש 30074 שמצפון לתכנית. החיבור יעבור מתחת לרחוב אגריפס ויאושר ע"י אגף הנכסים העירוני ואגף תושי"ה.  8. מתן אפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה</p>	ה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.</p> <p>9. פתרון נושא הפריקה וטעינה יתואם מול אדריכל העיר בשלב היתר בניה. יותר קירוי שטחי הפריקה והטעינה באמצעות קירוי קל.</p> <p>10. יתוכננו בחניון עמדות טעינה לרכבים חשמליים.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי ומס' הקומות המרבי של שני האגפים המוצעים בתכנית כמפורט בנספחים, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המצויינים בתשריט הינם מחייבים. צמצום המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. לא תותר העברת שטחי בניה מתת הקרקע אל מעל הקרקע. כל סטייה מכך תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. תכסית מרבית של כל אחת מקומות מגדל המגורים לא תעלה על 800 מ"ר. כל סטייה מכך תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה באבן תבוצע באבן טבעית בשילוב של מתכת, זכוכית וחומרים נוספים בשיעור של כ-50% מפני חזיתות המבנים.</p>
ח	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תאסר הקמת גדרות בכל שטח התכנית.</p> <p>2. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף וחופשי סביבו, למעט במקומות בהם הפרשי הגבהים מחייבים מדרגות בכניסה לחנויות או לבניינים. פיתוח כל המרחבים הציבוריים שבתכנית ובסביבתה יהיה המשכי ביחס לסביבה ללא קירות תמך או מדרגות (מלבד בכניסה לחנויות ולבניינים כמצויין לעיל).</p> <p>3. באזורים המיועדים לנטיעת עצים, יובטח מילוי מצע גנני מתאים בעומק של 150 ס"מ לפחות. כל עץ חדש יקבל לפחות 9 קוב אדמה ועומק נטיעה לפחות 1.50 מ'.</p> <p>4. תשמר רציפות תכנונית בין זיקת ההנאה לרחובות ההיקפיים. לאורך זיקת ההנאה, במקומות בהם היא חלק מחתך הרחוב, יתואמו פרטי המדרכות עם מהנדס העיר או מי מטעמו ויאושרו על ידיו.</p> <p>5. תותר הצבת ריהוט בתי קפה וסגירות חורף בתנאי שלא יחסמו מעבר הולכי רגל.</p> <p>6. תותר גישה מרחוב אגריפס לשימוש רכב כיבוי אש וחברת החשמל.</p> <p>7. כל המתקנים הטכניים והתשתיות (חשמל, מים, גז, תברואה, תקשורת, מיזוג אוויר וכו') יוטמעו בתוך תת הקרקע ו/או בקומה/ות הטכנית על גג המגדל (מתקנים על גג המגדל יהיו בתוך הקומות הטכניות באופן מוסתר אדריכלית לצדדים ולשמם). לא תתאפשר הצבת מתקנים במפלס הרחוב ו/או בשטחים הציבוריים האחרים. אין למקם ארונות תקשורת, חשמל, מצלמות וכו' בכל שטח הפיתוח. יש להסיר ארונות וכד' קיימים. ברזי כיבוי אש וכד' שהכרחיים להיות נגישים יוטמעו בחזיתות המבנה, באופן המצומצם ביותר וככל הניתן בחזית הדרומית של למבנה. כל מערכות תברואה/פריקה וטעינה וכו' ימוקמו בחזית דרומית זו ויקבלו קירוי אינטגרלי כחלק מהאדריכלות למבנה, ובגובה המינימלי ביותר. תיאסר הצבת מתקנים וכד' על גבי קירוי זה. יש לכלול בפתרונות התברואה הללו גם את מתקני התברואה הקיימים כיום בשטח במדרכות של</p>



4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>פינת רחובות עליאש/אגריפס.</p> <p>8. מתקני חברת חשמל יוטמעו בתת הקרקע של המבנה בלבד. לחלופין, ניתן להטמיעם בתת הקרקע של השצ"פ הגובל בתכנית (בתחום חלקה 6 בגוש 30845) עם פתח שירות ברצפה (כחלק מהפיתוח) ללא שום הפרעה לרציפות המרחב הציבורי, הכל בתיאום אדריכל העיר ובאישורו לעת מתן היתר בניה.</p> <p>9. גג מבנה המלון (באגף המערבי) וכן הגג של קומות המסד של מגדל המגורים (באגף המזרחי) יפותחו כגגות ירוקים ללא שום מתקנים על גביהם. החריגה היחידה לעניין זה יהא מיקום של פתחי אוורור למערכות מיזוג אוויר ו/או מערכות פליטת עשן וכד' של מסחר ו/או פונקציות של המלון (מסעדה, מכבסה וכד'), כדי שלא ימוקמו במפלסים העלולים להוות מטרד להולכי רגל. מיקום ואופי מתקנים אלו יתואם מול אדריכל העיר ומח' איכות הסביבה במסגרת התיאום בשלב התכנון המפורט להיתר, באופן שלא יפגע בפיתוח הגגות הירוקים, אבל גם לא יהווה מפגע וויזואלי בחזית החמישית של המבנים, וכן לא יהיה סמוך מדי לחלונות של מבנים סמוכים. אדמת הגג תהיה בעומק מינימלי של 30 ס"מ.</p> <p>10. תותר הבלטת אלמנטים קונסטרוקטיביים/אלמנטי הצללה, מעבר לקווי בניין המרביים, לקירוי הכניסה למלון.</p> <p>11. יתוכננו אמצעים פיסיים ואדריכליים עבור מיתון הרוחות. האמצעים הללו יוטמעו בבקשה להיתר ולא ייחשבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה מינימלית מקווי הבניין המרביים עבורם באישור מהנדס העיר.</p> <p>12. יש להאיר את כל השטחים הציבוריים בתחום הפרויקט.</p> <p>13. יש לשקם כל כביש מדרכה או תשתיות אשר ייפגעו בעת עבודות הבנייה לשביעות רצון אגף שפור פני העיר בעירייה.</p> <p>14. מיקום אספקת האויר הצח לקומות שמתחת לכניסה הקובעת יהיה מעל לקומה השלישית לפחות.</p>
ט	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחית מהנדס הועדה המקומית.</p>
י	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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.</p>
יא	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולת בנייה:</p> <p>1. זיהום אוויר</p> <p>א. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה הוא הכנת מסמך סביבתי המציג את התארגנות הקבלן המבצע בשטח התכנית, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקבלת אישורה לנ"ל.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר במגרש הוא מציאת פתרון, בתיאום עם עיריית ירושלים, לעודפי עפר ולפסולת בנייה.</p> <p>ג. 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</p>



ברזנט סביב פתח הפליטה.

ד.תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הגנת הבניינים השכנים מפני מפגעים בתיאום ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

2.רעש

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

ב.עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט-1979.

ג.עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.

ד.בשלב הגשת הבקשה להיתר בנייה תעשה בדיקה אקוסטית של הרעש הצפוי במהלך תקופת הבנייה. תוצאות הבדיקה יועברו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

3.הפחתת רוחות

א.תוכננו אמצעים פיסיים ואדריכלים עבור מיתון רוחות.

ב.בסמוך לחזית הצפונית, המערבית והצפון מזרחית של המגדל, ובמיוחד ביציאה מהחצר

הפנימית לכיוון רחוב קינג ג'ורג', יש צורך במיתון אפקט הגברת הרוח. לפיכך ישולבו עצים בוגרים ירוקי עד או אלמנטים פיסיים מחוררים. יש לתת מענה ארכיטקטוני שיכלול פרגולות ונטיעת

עצים וצמחיה.

ג.בכניסות אל שטחי המסחר, אל מגדל המגורים והמלון ישולב קירוי דוגמת גגון, פרגולה בבליטה מקו החזית.

ד.בשטח הבריכה בגג ובספא תשולב צמחיה ירוקת עד וקירוי דוגמת פרגולה.

ה.על גג המלון באזור בו מתוכננת גינה, תשולב צמחיה צפופה ירוקת עד ועיצובו יתואם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

4.מניעת זיהום אויר מהחניון התת קרקעי

א.מערכת האורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) כפי שמפרסם המשרד לאיכות הסביבה מעת לעת.

ב.פתחי כניסת האויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוהה של מזהמי אויר והרחק ככל הניתן מנקודת הפליטה.

ג.נקודת פליטת האויר ממערכות האורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתכננים.

ד.מיקום אספקת האויר הצח לקומות התת-קרקעיות יהיה מעל לקומה השלישית לפחות.

5.מניעה והפחתת רעש

א.כתנאי להיתר בניה יוגש נספח אקוסטי הבוחן את הרעש הצפוי באזור התוכנית מהכבישים בסביבה ומן המערכות המכניות לאורור החניון, בהתבסס על תכניות מפורטות של החניון ותכניות של הכבישים בסביבה. הנספח האקוסטי יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית

ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה למבנים בתכנית.

ב.בגג המלון ייאסר השימוש לאירועים.

ג.לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

6.ניקוז

א.בשלב הגשת הבקשה להיתר יש להכין תכנית ניקוז עקרונית כללית לכלל השטח הנדון, ועל בסיסו להכין תכנית ניקוז מפורטת לשלב הבניה בהתאם להנחיית בניה משמרת נגר של משרד



מגורים מסחר ותיירות	4.1
<p>השיכון. ב.בתכנית הניקוז על שטח התכנית ישולבו אמצעים טכניים סבירים למניעת הגדלה של נגר עילי לעומת המצב הטבעי, בשטחי החדרה מוגדרים כגון בורות חלחול, תעלות החדרה ומתקנים דומים.</p> <p>7.תברואה א.הפתרון לאיסוף אשפה בפרויקט יהא פתרון פנאומטי. ב.יוקצו שטחים עבור דחסניות אשפה יעבור מחזור קרטונים ובקבוקים. ג.לקראת מתן היתר בניה יעשה חישוב כמויות אשפה של הפרויקט כדי לקבוע את גודל הטרמינל כולל בדיקת מהנדס תנועה לגבי כניסה ויציאה של משאיות אשפה שמפנות את הדחסנית.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הבנוי המפורט, הפיתוח המפורט והעיצוב האדריכלי המפורט של הפרויקט שבתחום התכנית ואישור הפיתוח המפורט בשטחים הגובלים בתכנית, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תשתיות עם מהנדסה העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו בנין ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) הנמצאים בתוך תחום המקרקעין ובצמוד למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תחת קרקעיות, בעל היתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח שבתחום בתכנית ושל פיתוח השטח בשטחים הגובלים בה לרבות בשטח הפתוח הציבורי שבתחום תכנית מס' 13005, בשטח מדרחוב אגריפס, ובשטחים עם זיקת הנאה שבתחום תא שטח מס' 1, לאישור אדריכל העיר, אגף שיפור פני העיר ואגף תושבי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מודגש כי פרטי התכנון המפורט כאמור יתואמו ויאושרו ע"י עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה, יכללו בהיתר הבניה ויבוצעו בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח.</p> <p>לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לתא שטח מס' 1 אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטחים שבתחום התכנית ובשטחים הגובלים בה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום הפיתוח המפורט בתחום תא שטח מס' 1 ובתחום השטחים הגובלים בו עם רכבת ישראל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון המפורט עם מחלקת השימור העירונית והתייחסות למרקם ההיסטורי הקיים הסובב את התכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לרחובות הגובלים בתכנית בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים, לאישור אגף תושבי"ה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ותכנית להסדרת הגישה לחניה מרחוב עליאש, עפ"י תקן ומידות תקניות, לאישור אגף תושבי"ה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם אגף תברואה בדבר פתרונות איסוף ופינוי האשפה מהשטח,</p>	<p>יב</p>

מגורים מסחר ותיירות	4.1
<p>לרבות תכנון מקום עבור 2 דחסניות אשפה בנפח 8 ממ"ק בתוך שטח הפרוייקט, תכנון חדר מחזור לקרטונים ובקבוקים, תכנון פתרון פנאוטי, תכנון דרך הגישה והכניסה והיציאה של משאית אשפה לפינוי דחסניות וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י אגף תברואה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון המפורט עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקבלת אישורה לני"ל.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 4.1.2 י" לעיל.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת חוות דעת סביבתית לעניין מיגונים אקוסטיים בתכנית באם יידרשו, לאור סמיכות הפרוייקט למסילת רכבת ישראל התת קרקעית כפי שמתוכננת בתתל/108. חוות הדעת הסביבתית תתואם עם המשרד להגנת הסביבה והמח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ותאושר על ידם. מסקנות חוות הדעת כאמור תשולבנה בהיתר הבניה, וביצוען יהא בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים וקבלת אישורה לתכנון המפורט. ראה סעיף 4.1.2 ב.9 לעיל.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת התחייבות וערבות בנקאית ממגישי הבקשה להיתר למח' השימור העירונית, בדבר שילוב תצוגה של תיעוד היסטורי של האתר ותולדותיו ושל קולנוע עדן שהיה קיים בשטח התכנית בעבר, במסגרת השטחים לשימושים ציבוריים שבתכנית.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ע"י חברת החשמל בדבר תכנון והקמה של חדרי שנאים ומיתוג בקומות המרתף של הבניינים, בדבר תכנון והקמה של תחנות לטעינת רכבים חשמליים בחניון שבתכנית ובדבר העתקת תשתיות ומתקנים של חח"י הקיימים בשטחים הגובלים בתכנית במידת הצורך, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בד בבד עם הקמת הפרוייקט.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הפרוייקט לאישור רשות הכבאות וההצלה, לרבות תכנון דרכי הגישה למבנים, תכנון מערכות אספקת המים ופריסת ברזי הכיבוי, תכנון מערכות גז, תכנון מערכות בטיחות אש וכדומה, הכל כדרישת רשות הכבאות וההצלה, וקבלת אישורה לני"ל.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לנגישות לשם הבטחת עמידה בהוראות החוק והתקנות לגבי נגישות ושוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון המפורט של השטח עם זיקת ההנאה למעבר רגלי הדרומי שבתכנית עם צוות תכנית אב לתחבורה, ראה סעיף 4.1.2 ג.10 לעיל.</p> <p>17. תנאי לנתן היתר בניה הוא תיאום התכנון המפורט של בית המלון בתכנית עם משרד התיירות.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישורים מיועץ נגישות חתום, מיועץ ניקוז של הגיחון, ממהנדס תכן חתום על האספלט וממח' האחזקה שבאגף שפ"ע על כל פרטי האבן שיפורטו בהיתר הבניה.</p> <p>19. תנאי למתן בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר על חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום מפלסי החנויות עם מפלסי המדרכות/המרחב הציבורי שמסביב לבניינים וקבלת אישור לני"ל מאדריכל העיר ומאגף תוש"ה.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום כל פרטי הגיחון והנטיעות, לרבות פרטי אוורור והשקיה לעצים, עם אגף שפ"ע ועם אדריכל העיר וקבלת אישורם לני"ל.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מהנדס העיר להבטחת מדרכה ראויה במפגש הרחובות</p>	יג

מגורים מסחר ותיירות	4.1
<p>עליאש/אגריפס בסמיכות ליציאה המוצעת עבור תחנת רכבת ישראל.</p> <p>23. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מהנדס העיר להבטחת ממשק ישיר וראוי של שטחי המסחר כלפי רחוב אגריפס ולהבטחת חזית פעילה לרחוב זה.</p> <p>24. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מהנדס העיר להבטחת תכנון ראוי של שטחי המסחר והשטחים הציבוריים לאורך הרחוב הפנימי ולהבטחת חזית פעילה שלהם כלפי רחוב זה.</p> <p>25. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף מבני ציבור לעניין ממשק ונגישות ראויים לשטחים הציבוריים הממוקמים בתת הקרקע לרבות יצירת מבואה ראויה לשטחים אלו ישירות מן הרחוב.</p> <p>26. ראה סעיף 4.1.2 ד'10 (תת סעיף ו') לעיל.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי למתן טופס אכלוס לשימושי המגורים יהא מתן טופס אכלוס לשימוש מלונאי.</p> <p>2. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת ביצוע של פיתרון הביוב להנחת דעת אגף התברואה בעיריית ירושלים וחברת הגיחון.</p> <p>3. תנאי למתן טופס אכלוס יהא השלמת הסדרי התנועה ע"פ התוכניות שיאושרו.</p> <p>4. תנאי למתן טופס אכלוס לקומות המסד (כולל הפעלת חזיתות מסחריות) יהא השלמת פיתוח השצ"פ מדרום לתכנית, בתיאום עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר ולשביעות רצונם.</p> <p>5. ניתן יהיה להפעיל שימושים תת קרקעיים ו/או שטחי מסחר ואחרים בקומות המסד גם טרם הושלמה בניית כל הבינוי העילי, בכפוף לאישור כל הגורמים הנדרשים (בטיחות, כבאות, איכות הסביבה וכו').</p> <p>6. תנאי למתן טופס אכלוס יהא שיקום כל מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שיפור פני העיר.</p> <p>7. תנאי למתן טופס אכלוס יהא הצבת עמדות טעינה לרכבים חשמליים בחניות שבתחום הפרויקט.</p> <p>8. תנאי למתן טופס אכלוס יהא השלמת כל השטחים הציבוריים בתחום הפרויקט.</p> <p>9. לעת ביצוע הבניה תפעל עיריית ירושלים לפתיחת הרחוב/ המעבר הפנימי לשימוש הציבור הרחב, בהקדם האפשרי ובטרם סיום הבניה.</p> <p>10. תנאי למתן טופס אכלוס יהא רישום שטחים ציבוריים מגובה מפלס הרחוב לבעלות עיריית ירושלים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר אכלוס יהא השלמת ביצוע הפיתוח בתחום המעבר הציבורי בעל זיקת ההנאה לכיוון רחוב אגריפס ופתיחתו לשימוש הציבור הרחב, להנחת דעת אגף שפ"ע ומהנדס העיר ולאחר קבלת אישורם לני"ל.</p> <p>12. תנאי למתן היתר אכלוס יהא הריסת הבניין הקיים בתחום חלקה 2 בגוש 30845 כמאושר בתכנית 36 ב' ו-13005 והשלמת פיתוח שטח חלקה זו כחלק מהכיכר הציבורית המתוכננת בה ובחלקות הגובלות בה, להנחת דעת מהנדס העיר.</p> <p>13. תנאי למתן היתר אכלוס יהא השלמת הקמת מרכז התרבות והפנאי שמפורט בסעיף 4.1.2 ג' לעיל, להנחת דעת מהנדס העיר והאגף למבני ציבור בעיריית ירושלים, והעברתו לידי עיריית ירושלים.</p>	יד

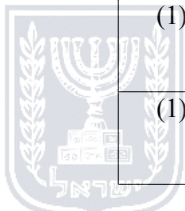


## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	8				15623	15623				1	חניון	מגורים מסחר ותיירות		
(1)	(1)	(1)	(1)				180	18000			3600	14400	1	מגורים	מגורים מסחר ותיירות		
(1)	(1)	(1)	(1)					6783			3303	3480	1	מסחר	מגורים מסחר ותיירות		
(1)	(1)	(1)	(1)					13660	1500	2295	2190	7675	1	תיירות	מגורים מסחר ותיירות		
(1)	(1)	(1)	(1)					1440	240	1200			1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותיירות		
(1)	(1)	(1)	(1)	(3)	(2)		180	55506	17363	3495	9093	25555	4406	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותיירות	



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותיירות	חניון	1	
מגורים מסחר ותיירות	מגורים	1	
מגורים מסחר ותיירות	מסחר	1	
מגורים מסחר ותיירות	תיירות	1	
מגורים מסחר ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור	1	
מגורים מסחר ותיירות	<סך הכל>	1	2160 (4)

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

### הוראות טבלה 5:

- לעת מתן היתר הבניה ניתן לנייד שטחים עיקריים על קרקעיים אל מתחת לקרקע ובלבד שעומק/רוחב הבור הקיים בשטח לא ישתנה.
- לעת מתן היתר הבניה לא יותר ניוד שטחי בניה שמתחת לקרקע אל מעל הקרקע.
- לעת מתן היתר הבניה לא יותר ניוד שטחי בניה המיועדים למסחר/למלונאות/ לשטחים הציבוריים עבור המגורים.
- מפלס הכניסה הקובעת הינו  $+0.00 = 797.80$  כמפלס רח' אגריפס

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) כמפורט בנספחים 1-2.
- (3) מגדל המגורים (אגף מס' 1) - 28 קומות + קומה טכנית. אגף המלון (אגף מס' 2) - 13 קומות.
- (4) 12 מ"ר לכל יחידת דיור. יתאפשר מרפסות של עד 14 מ"ר, ובלבד שסה"כ שטחי המרפסות לא יעלו על ממוצע של 12 מ"ר למרפסת.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p>6.1</p>
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה עת בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>6.2 חשמל</b></p>	<p>6.2</p>
<p>1. לאספקת החשמל לפרוייקט יש צורך לשלב מקום (שטח) עבור 4 שנאים וחדר מיתוג חדרים ישולבו במרתף במפלס תקני. 2. מידות מדוייקות ומיקום עבור חדרי השנאים יתואם בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר הבניה כתנאי למתן אישור לתכנית, כמות השנאים יכולה להשתנות לפי דרישה לחיבורי החשמל. חדרי השנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'. 3. תנאי להיתר בניה הוא תיאום ואישור מראש ובכתב מחח"י אגף רשת ירושלים והנגב בדבר שילוב תחנת השנאים במתחם. 4. תנאי למיקום חדר השנאים - אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא. 5. תשתיות קיימות: סמוך לגבולות התכנית ובתחום התכנית קיימת תשתית תת קרקעית ועילית של חח"י. קיימות תחנות שנאים חצוניות "אבן ישראל" ו-"אבן ישראל זמני" המיועדות לפירוק. יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את התשתיות והמתקנים של חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך. (בשל פינוי השטח ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י אגף רשת י-ם והנגב). 6. יש לתכנן מיקום ללוח חלוקה עבור טעינת רכבים חשמליים בחניונים בבנייני המגורים.</p>	
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.3</p>
<p>1. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. כחלופה לחלחול טבעי של מי נגר, תתאפשר חלופה של פתרונות טכניים בתיאום עם אדריכל הנוף ויועץ ניקוז.</p>	
<p><b>6.4 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.4</p>
<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 3. על קו הצנרת העירונית בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4' עם שתי יציאות 3'. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. 4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בנייה. 5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6". 6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p>	

6.4	שרותי כבאות
	<p>בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) -1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>8. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) -2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>9. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים -2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>10. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה -2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>

6.5	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים המיועדים לצרכי הציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	על 3 קומות החנייה התחתונות, במפלסים 6-, 7-, 8-, אושר היתר בניה מס' 2014/0461.03.	תיבונה בהינף אחד בלבד.
2	כל שאר הקומות התת קרקעיות (1-, 2-, 3-, 4-, 5-) וכן כל הקומות שמעל הקרקע (0, 1-26).	תיבונה בהינף אחד בלבד. לא תותר הקמתן בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45