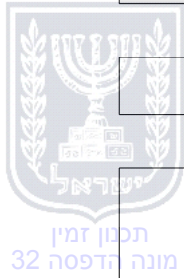


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0410704

שימור, שחזור, תוספת בינוי וזכויות בנייה מתחם זיו, ביקור חולים



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

תכנית מתחם זיו ביקור חולים ממוקמת בלב העיר, בחלק ממתחם ביקור חולים מזרחית לרחוב שטראוס ודרומית לרחוב הנביאים, בסמיכות לקו הרכבת הקלה הפעיל ולקו הכחול המתוכנן ומהווה נקודה אסטרטגית חשובה בעיר. שטח התכנית כ- 7.6 דונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מטרת התכנית היא פיתוח מתחם עירוני אינטנסיבי הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מלונאות ומגורים, והקמת מרכז רפואי חדש לביקור חולים. התכנית כוללת שיחזור ושימור מקיף של מבנה זיו ביקור חולים ההיסטורי, הריסת תוספות בניה מאוחרות, הנגשת המבנה והתאמתו לשימוש בהתאם לסטנדרטים עדכניים.

מבנה זיו שנבנה כ"בית החולים הגרמני" בשנת 1894, תוכנן ע"י אדריכל קונרד שיק בשיתוף עם אדריכל תיאודור זנדל, נמצא בצומת הרחובות שטראוס והנביאים (הפינה הדרום מערבית). המבנה ההיסטורי מיועד לשימור, ומהווה מבנה היסטורי חשוב מתקופת היציאה מהחומות.

כחלק מפיתוח המתחם, התכנית יוצרת רחבה עירונית פעילה מערבית למבנה זיו בחלק הצפוני של רח' שטראוס הקיים, בתאום עם ביצוע הקו הכחול של הרכבת הקלה, המתוכננת לעבור מתחת לרחוב שטראוס. בנוסף, מתוכנן חיבור ציבורי חדש דרך הפרויקט בין הרחבה העירונית אל בית אנה טיכו.

התכנית מציעה שינוי בהסדרי התנועה בהתאמה לשינוי בשימושים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שימור, שחזור, תוספת בינוי וזכויות בנייה מתחם זיו, ביקור חולים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0410704 מספר התכנית

7.642 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220825
קואורדינאטה Y	632350

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם ביקור חולים מזרחית לרחוב שטראוס ודרומית לרחוב הנביאים.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

מרכז העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30050	לא מוסדר	חלק		97, 99, 108

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

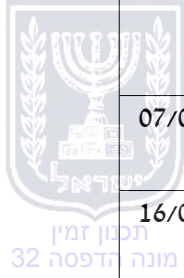
תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/2014	2779	6729	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 14339.	החלפה	14339
16/01/1989	1202	3613	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 2097.	שינוי	2097
13/12/1990	794	3824	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2097/א.	החלפה	א /2097
24/05/2001	2832	4989	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2709/ג'	החלפה	ג /2709
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו משנה את תכנית 5166/ב.	שינוי	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	החלפה	62

הערה לטבלה:

התכנית המוצעת, אינה משנה את תכנית 101-0178129 1 תמ"מ 29/1



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון יונה קופרשטוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון יונה קופרשטוק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת סביבתית	30/05/2018	רון לשם	30/05/2018	69	1: 1250	מנחה	איכות הסביבה
לא	מחייב לעניין: הנחיות השימור וההריסה הקבועים בו, עקרונות פיתוח שטחים עם זיקת הנאה, ממשק הבניין לזיקת ההנאה והרחוב, מיקום כניסה לחניה.	27/05/2018	ירון יונה קופרשטוק	06/05/2018	5	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח איחוד וחלוקה	13/03/2018	ראובן אלסטר	13/03/2018		1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח עצים	05/08/2018	אדיר אלווס	20/06/2018	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	סקר עצים	05/08/2018	אדיר אלווס	20/06/2018		1: 1250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	27/05/2018	יוסי שטרן	08/05/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	05/08/2018	אריה פישמן	05/08/2018	1	1: 250	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			מבנה החשן בע"מ	גבעת זאב	עלמון	32	02-6478220		
	פרטי			מצודת זיו 2015 בע"מ	מעלה אדומים	עצמונה	9	02-6478220		
	פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ	קרית תעופה	(1)	1	03-6301550		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הירדן 1 קרית שדה התעופה.

**1.8.2 יזם**

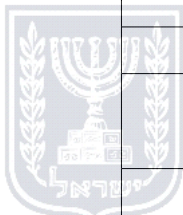
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מבנה החושן	גבעת זאב	עלמון	32	02-6478220		
פרטי			מצודת זיו 2015 בע"מ	מעלה אדומים	עצמונה	9	02-6478220		
פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ	קרית תעופה	(1)		03-6301550		

(1) כתובת: הירדן 1 קרית שדה התעופה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מבנה החשן בע"מ	גבעת זאב	עלמון	32	02-6478220		
בעלים				מצודת זיו 2015 בע"מ	מעלה אדומים	עצמונה	9	02-6478220		
בעלים				שיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ	קרית תעופה	(1)		03-6301550		
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297671		LLODED@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: הירדן 1 קרית שדה התעופה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירון יונה קופרשטוק		קופרשטוק אדריכלים	ירושלים	המלך גיורג'	40	02-6242632		office@kyarch.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		bottimadidot@gmail.com
	יועץ	יוסי שטרן	112234		ירושלים	(1)	10	02-6569010		ysterneng@gmail.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשפר שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729		shl@shl.com
יעוץ ופיקוח נופי	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)	87			aadir@013.net
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522940		meimad@meimad-sur.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אריה פישמן	368		תל אביב- יפו	(3)		03-6485999		medva@med va.co.il

(1) כתובת: יד חרוצים 10.

(2) כתובת: מושב חגור כלנית 87 ת.ד. 309.

(3) כתובת: הברזל 3, תל אביב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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, שחזור, תוספת בינוי וזכויות בניה מתחם זיו - ביקור חולים, רח' שטראוס עבור שימושי מגורים, שטח מסחר מלונאות ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, ודרכים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע משטח למוסד לאזור עירוני מעורב לשימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות, מגורים מרכז רפואי/מרפאות/ בית חולים ו/או בית יולדות.
2. שינוי יעוד דרך לדרך משולבת.
3. קביעת המבנה המקורי של זיו כמבנה לשימור, וקביעת הוראות לנושא השימור.
4. קביעת זכויות בניה, קווי בניין והוראות בינוי.
5. קביעת הוראות והנחיות לעיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לפיתוח שטח לשצ"פ.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור.
8. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ שימור.
10. קביעת הסדרי תנועה וחניה.
11. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
12. קביעת השלבים לביצוע ולמימוש התכנית.
13. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
14. חיזוק והתאמה לתקני רעידות אדמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	3
דרך משולבת	2
עירוני מעורב	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3
זיקת הנאה	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה	דרך משולבת	2
זיקת הנאה	עירוני מעורב	1
להריסה	עירוני מעורב	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	4
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	דרך משולבת	2
מבנה להריסה	עירוני מעורב	1
מבנה לשימור	דרך מוצעת	3
מבנה לשימור	דרך משולבת	2
מבנה לשימור	עירוני מעורב	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	עירוני מעורב	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,696.71	21.77
מוסד	5,549.7	71.21
שצ"פ	547.23	7.02
<b>סה"כ</b>	<b>7,793.64</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,696.71	22.20
דרך מוצעת	197.92	2.59
דרך משולבת	343.35	4.49
עירוני מעורב	5,404.89	70.72
<b>סה"כ</b>	<b>7,642.87</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מרכז רפואי/מרפאות/ בית חולים ו/או בית יולדות בכפוף לאישור משרד הבריאות.  2. מסחר, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה וממכר, סדנאות, גלריות חללי תצוגה ושירותים ציבוריים הפתוחים לציבור.  3. תעסוקה  4. מגורים וכל השימושים הנלווים</p> <p>* מלבד שטחי המסחר המרפדים את הרחוב שאר השטחים שאינם למגורים ואינם למרכז רפואי/מרפאות/ בית חולים ו/או בית יולדות, יהיו לתעסוקה או מלונאות.  * שטחי המגורים לא יעלו על 55% מסך כל השטחים העיקריים בתכנית.  * 30% מהדירות המוצעות יהיו בגודל של עד 45 מ"ר ויתר יח"ד לא יעלו על גודל 80 מ"ר.  * תותר המרה של שטח המיועד למגורים לשימושים המופיעים בסעיפים 1 - 4 לעיל. לא תותר המרה של שטח עבור שימושים אלו למגורים.</p> <p>שימושים במבנה לשימור :</p> <p>1. לא יתאפשרו שימושים של מגורים או מסחר, למעט מסחר בקומת הקרקע הן במפלס הכיכר הפנימית, המעוגנת בתשריט בזיקת הנאה, והן במפלס רחוב הנביאים .  2. שימוש בעל אופי ציבורי אשר יאפשר כניסת מבקרים, כגון גלריות, סדנאות ומשרדים.</p> <p>שימושים בקומת הקרקע במבנים חדשים :</p> <p>1. מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי.  2. מבואות כניסה למגורים.  3. מבואות כניסה למרכז רפואי/מרפאות/ בית חולים ו/או בית יולדות ו/או לפונקציות ציבוריות נוספות.  4. שירותים ציבוריים הפתוחים לציבור.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. לא תותר כל חדירה של אלמנט קונסטרוקטיבי בתת הקרקע, ואדריכלי מעל הקרקע, אל תחומי דרך ורצועת מסילה של הקו הכחול ברחוב שטראוס.  2. מפלס קומת הקרקע של המבנים המוצעים יהא תואם למפלסי הכיכר, הפנימית, המעוגנת בתשריט בזיקת הנאה.  3. תתקיים הפרדה מוחלטת בין המערכות הטכניות של המרכז הרפואי לבין המערכות הטכניות של השימושים האחרים.  4. לכל המערכות הטכניות יינתנו פתרונות נאותים, לא ימוקמו מתקנים טכניים על חזיתות המבנה.  5. לא יותר כל בינוי על גג המבנה לשימור ולא תותר הצבת מערכות מכניות עליו.  6. הבנייה תבוצע בחלקה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.  7. בחזיתות ישולבו אלמנטים בחומרים אחרים כגון: זכוכית, פח, אלומיניום, עץ וכד' בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.  8. על גבי גג קומות המגורים יותר להתקין מעקות, פרגולות וכדו'.</p>

4.1	עירוני מעורב
	9. תותר בניית מרפסות ליחידות הדיור.
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. החנייה תהיה תת קרקעית לרבות חנייה פרטית, תפעולית ופינוי אשפה. הכניסה לחנייה לכל המבנים תהיה משותפת. תותר חנייה קונבנציונלית ו/או אוטומטית, תותר הורדת נוסעים ברחוב אגן בלבד לרבות אמבולנסים.</p> <p>2. בנספח הבינוי, מסומנים קטעי גדרות המיועדים לשימור היסטורי עפ"י מחלקת שימור. לא תותר כל הגבהה של גדרות המיועדות לשימור.</p> <p>3. תאסר הקמת גדרות חדשות בשטח התכנית, למעט במקומות בהם הדבר נדרש מטעמי בטיחות (כניסה לחניה, הפרשי גבהים וכו'). הגדרות החדשות יבנו בגובה מינימאלי ומחומרים קלים לצורך שמירה על פתיחות אל הרחוב ואל גן אנה טיכו בתאום עם אדריכל העיר.</p> <p>4. בפיתוח הכיכר הפנימית, המעוגנת בתשריט בזיקת הנאה, והמעברים המובילים אליה ייעשה שימוש מועט ככל הניתן במדרגות להתמודדות עם הפרשי גבהים, ושטחים אלה יהיו המשך מוגש לרחובות הנביאים, הרב אג"ן והכיכר שברחוב שטראוס. ניתן לשלב אמצעי הנגשה שונים (כדוג' מעלית/דרגנועים).</p> <p>5. פיתוח הכיכר הפנימית, המעוגנת בתשריט בזיקת הנאה, והמעברים המובילים אליה, יעשה ברוח מסמך שהוציאה עיריית ירושלים "המדריך לתכנון רחובות בירושלים"</p> <p>6. בכל הנוגע לריצוף הכיכר הפנימית, המעוגנת בתשריט בזיקת הנאה,, יותר שימוש בחומרי חיפוי נוספים, ריצוף בלוחות בטון ו/או לוחות עץ משוחזר ואבן טבעית.</p> <p>7. תתאפשר הצבת קיוסקים ובלבד שיאפשרו מעבר חופשי ומזמין למתחם.</p> <p>8. גינון, יותרו ערוגות שקועות בריצוף בעומק של 30 ס"מ בלבד לצמחיה נמוכה. עבור צמחיה גבוהה, יותרו ערוגות גינון מעל לגובה הריצוף.</p> <p>9. תותר יציאה אחת בלבד מתחום החניון התת קרקעי אל תחום הכיכר הפנימית, המעוגנת בתשריט בזיקת הנאה, המיקום הסופי של היציאה יתואם לעת מתן היתר הבניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>הבניין המתוחם בתשריט במסגרת סגולה ומסומן בנספח הבינוי מיועד לשימור, וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>2. ביצוע היבטי השימור הנכללים בתכנית ילוו ויפוקחו על-ידי אדריכל שימור, בתאום מלא עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>3. הריסת התוספות המאוחרות, שימור המבנה הקיים חיזוקו ושיפוצו יעשה לאחר תיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>4. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט בתכנית זו, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>5. בשחזור חזיתות החוץ תהיה הקפדה על שחזור רכיבים מקורים.</p> <p>6. חלקי הפנים של המבנה אשר ישומרו, ישוחזרו למצבם המקורי באופן מלא על בסיס תיעוד היסטורי תוך שימוש בחומרים מתאימים לשימור.</p> <p>7. בשימור ושחזור חלקי הפנים של המבנה ישוחזרו חומרי הפנים המקוריים, רכיבי המבנה, נגרות בנין, מסגרות בנין, ריצוף, ספי פתחים, מדרגות, מאחזי יד וכל רכיב אחר בהתאם לתיעוד.</p>



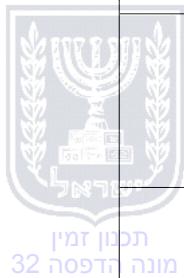
תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



4.1	עירוני מעורב
	<p>8. מערכות חדשות כגון מיזוג ומעלית, ישולבו במבנה המקורי תוך הקפדה על שמירת רוח המבנה המקורי.</p> <p>9. השימור יבוצע ע"י קבלן בעל ניסיון מוכח בעבודות שימור.</p> <p>10. את השימור ילווה אדריכל שימור</p> <p>11. במבואת הכניסה הראשית למבנה יוקדש מקום להצגת קבע של סיפור המבנה ומתכנניו.</p> <p>12. בשלב הפירוק של תוספות מאוחרות מהמבנה יבוצע תיעוד צילומי של הפירוק.</p> <p>13. בשלב היתר הבניה תיבחן בצורה מדויקת ההתאמה של שחזור המבנה המקורי מול תיק התיעוד כדי לוודא דיוק והתאמה מירביים למבנה המקורי תוך התאמה לתפקודו החדש.</p> <p>14. לא יותר כל בינוי על גג המבנה לשימור ולא תותר הצבת מערכות מכניות עליו.</p> <p>15. לא תותר כל הגבהה של הגדרות המיועדות לשימור.</p> <p>16. ניתן יהיה לפתוח/להרוס קטעי גדרות היסטוריים בתאום עם מחלקת השימור תוך השארת גמישות בנושא לטובת שיקולים של פתיחת המתחם הסגור כיום לעירוניות שמסביב.</p> <p>17. במסגרת התאמת המבנה לשימוש העתידי לא תותר פגיעה באופי המבנה, בערכי השימור ובמקצב החללים הפנימיים שבו. מכיוון שמדובר במבנה שהאדריכלות שלו מבוססת ברובה על סדרת חללים קטנים לאורך מסדרון השימוש החדש צריך להיות תואם לאדריכלות זו ללא פגיעה באופי המבנה, למעט הריסת בור המים הדרומי.</p> <p>מבנה העזר הצפוני ('המחסנים') המתוחם בתשריט ובנספח הבינוי במסגרת סגולה ומסומן במספר</p> <p>1 מיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. מבנה העזר הצפוני ('המחסנים') המסומן בתכנית לשימור ישומר.</p> <p>2. שימור המבנה הקיים ושיפוצו יעשה לאחר תיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>3. השימוש במבנה יהיה בעל אופי ציבורי.</p> <p>4. תתאפשר בניה חדשה על שני שדות הקמרונות הדרומיים, בצורה שלא תפגע בפנים הקמרונות.</p> <p>5. תתאפשר הסרת גג קמרון בודד במרכז המבנה לצורך אוורור ותאורת החללים הפנימיים והשמשותם למטרה הפתוחה לציבור.</p> <p>6. יתאפשרו שינויים בגג שני שדות הקמרונות הצפוניים לצורך התאמתו לפיתוח הדרך ולמפלס רחוב הנביאים והנגשת גג המבנה, באופן שאינו פוגע בחלל הקמרונות הפנימי.</p> <p>7. השימור יבוצע ע"י קבלן שימור אשר ביצע בעבר עבודות שימור.</p> <p>8. את השימור ילווה אדריכל שימור.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט התכנית.</p> <p>לא תותר חריגת מרפסות מעבר לקווי הבניין.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע עבור ציבור הולכי רגל. שטחים אלה יהיו המשך מוגש לרחובות הנביאים, הרב אג'ון והכיכר שברחוב שטראוס, ויקיפו את הבינוי המוצע בקומת הקרקע.</p> <p>2. בעת מתן היתר תירשם זיקת ההנאה בספרי הטאבו.</p> <p>3. בפיתוח הכיכר הפנימית, המעוגנת בתשריט בזיקת הנאה, והמעברים המובילים אליה ייעשה שימוש מועט ככל הניתן במדרגות להתמודדות עם הפרשי גבהים. ניתן לשלב אמצעי הנגשה שונים (כדוג' מעלית/דרגנועים).</p>



4.1	עירוני מעורב
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבינוי בקומת הקרקע, יעשה ככול הניתן מחומרים שקופים או שקופים למחצה כגון זכוכית, אשר ימנעו הסתרה ויאפשרו מבטים אל הכיכר הפנימית, המעוגנת בתשריט בזיקת הנאה, מכיוון הרחוב.</p> <p>2. חומרי הגמר והחזיתות של מבנה המגורים יתואמו עם מהנדס העיר כתנאי להיתר בנייה.</p>
ז	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>1. שילוט על מבנה המונומנט לשימור יאושר על ידי ועדת השילוט בתאום עם מחלקת השימור.</p> <p>2. השילוט יהיה באותיות בודדות. לא יותר שילוט בארגזי תאורה.</p> <p>3. מיקום השלט, צורת האותיות וגודל השלט ישתלבו בחזית הבניין.</p> <p>4. השילוט יתייחס לאלמנטים ארכיטקטוניים בחזית, לא יפגע בהם ולא יכסה אותם.</p> <p>5. החיזוקים, האביזרים ומערכת הזנת החשמל הדרושים לשלט - יהיו סמויים.</p> <p>6. לפני התקנת השלט, ולאחר הסרתו (בתום הפעילות של בית העסק המפרסם), יש לבצע תיקוני אבן, בחזית הנושאת את השלט, בתיאום ואישור מחלקת השימור.</p> <p>7. אין לשלב תאורה מהבהבת.</p> <p>8. הוראות לתיאום השילוט במתחם לאישור אדריכל העיר.</p>
ח	<p><b>חניה</b></p> <p>1. יותרו 100 חניות עבור מגורים, ועד-150 מקומות חניה עבור מרכז רפואי/מרפאות/ בית חולים ו/או בית יולדות. לא יוקצו שטחים עבור חניון ציבורי. בנוסף יוקצו שטחי חניה עבור המסחר והתעסוקה במתחם על פי תקן חניה.</p> <p>2. קומת המרתף העליונה תשמש בין היתר עבור חניה תפעולית, פריקה וטעינה, פינוי אשפה, כניסה לחניון האוטומטי ושימושים נלווים.</p> <p>3. יותר ביצוע חפירת קירות דיפון החניון עד גבול המגרש.</p> <p>4. יחידות דיור בגודל של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מחניה על פי תקן החניה למע"ר.</p>
ט	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. הגובה המירבי מצויין בטבלה 5 כל סטייה מגובה זה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המצויינים בתשריט הינם מחייבים. חריגה מקווי הבניין תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. לא תותר סגירת מרפסות, סגירת מרפסות כאמור תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הוראות השימור הינן מחייבות כל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. הגדלת מספר הקומות מעבר למספר המירבי המצויין בטבלה 5 יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. תמהיל השימושים המופיע בסעיף 4.1.1 הינו מחייב, סטייה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>7. הוראות בגין זיקת הנאה המפורטת בסעיף 4.1.2 ה' הינן מחייבות. כל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

## 4.1

## עירוני מעורב

8. מפלס קומות הקרקע של המבנים המוצעים יהיה תואם למפלס הכיכר הפנימית, המעוגנת בתשריט בזיקת הנאה. כל סטייה נוספת תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
9. קומות מפרידות, יש ליצור הפרדה בין מרכז רפואי/מרפאות/ בית חולים ו/או בית יולדות, ומגורים באמצעות קומה טכנית וקומה לתעסוקה. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
10. מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב, תותר סטייה של 1.5 מ' במיקום הכניסה, ועד שינוי בגובה של 0.5 מ' לעת מתן היתר בניה. כל סטייה נוספת תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## הריסות ופינויים

1. המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בצהוב להריסה ולפירוק, לרבות השטחים המשמשים כיום כחדרי ניתוח, יהרסו ויפורקו. קירות מקוריים לפירוק ינהגו בהם בהתאם להוראות שימור לעיל.
2. הבינוי המסומן בנספחים להריסה, ייהרס כולל חלקיו אשר חורגים מהקו הכחול.

## פסולת בניין

1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לדרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

## תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית פיתוח לכיכר הפנימית, המעוגנת בתשריט בזיקת הנאה,, ולכל השטחים המסומנים בזיקת הנאה בקני"מ 1:100, לאישור אדריכל העיר ו/או מי מטעמו ולאישור מחלקת שפ"ע.
2. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר לעניין פיתוח המרחב הציבורי ועיצוב חזיתות המבנים החדשים.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יתואם עם מהנדס הועדה המקומית.
4. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.
5. סימון כל קטעי גדר המבנה ההיסטורי המיועדים לשימור.
6. תיאום נושא הפתיחות/הריסות של קטעי גדרות היסטוריים מול מח' שימור, תוך השארת גמישות בנושא לטובת שיקולים של פתיחות המתחם הסגור כיום לעירוניות שמסביב.
7. תיאום פרטים למיגון אקוסטי של הפתחים במבנים למניעת מטרדי רעש, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
8. הגשת תכנון מפורט של מערך דרכים העל קרקעיים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.
9. תיאום השטחים הציבוריים הבנויים והשימושים בהם עם אגף תרבות בעיריית ירושלים, עם חברת עדן ועם האגף למבני ציבור



4.1	עירוני מעורב
	<p>10. מיקום הסופי של היציאה מהחניון יהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>11. תנאי למתן היתר הבניה יהא תיאום בדבר נטיעת עצים בוגרים בשטח התוכנית עם מח' גנות באגף שפ"ע .</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת כל הרכיבים/מבנים המיועדים להריסה לצורך חיזוק, והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו'), בהתאם להנחיות וועדת השימור. החרג היחיד לקביעה זו יהיה היחס בין שלבים 6 ו-7 בשלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התוכנית, המאפשר רציפות תפקודית של המרכז הרפואי .</p> <p>13. אישור מורשה נגישות מתו"ס + שרות .</p> <p>14. הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר. בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל .</p> <p>15. תנאי למתן היתר יהא קביעת הוראות הנדסיות אשר יבטיחו את יציבות ועמידות המבנה לשימור לאורך עבודות הבניה .</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לגג המבנה לשימור לאישור אדריכל העיר .</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהא הסרת השילוט הקיים מחזיתות הבניין .</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות סביבה על פי הדרישות המופיעות בסעיף 4.1.2 יד.</p> <p>19. תנאי לאישור היתר בניה יהא תאום עם תכנית אב לתחבורה.</p>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או השצ"פים, יופנו מי הנגר אל מערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.</p> <p>2. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.</p>
יד	<p><b>ביוב וניקוז</b></p> <p>1. בכל תכנית בניה ופיתוח תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף העירוני תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תסכן את בריאות הציבור, את הצנרת והמתקנים.</p> <p>3. שאריות של ממסים אורגניים ותמיסות רעילות אחרות יאספו בנפרד, כפסולת חומ"ס, ולא יוזרמו למערכת הביוב העירונית.</p>
טו	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>תכנון המבנים ובנייתם יעשו, ככל הניתן, בהתאם לדרישות בתקן לבנייה ירוקה מס' 5281 ובהתאם לדרישות עיריית ירושלים באותה עת.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך מאושרת כולל מדרכות ופיתוח נופי לחיבור הדרך למעבר המסחרי.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יותר פיתוח נופי, מדרגות פיתוח וחיבור המדרכה לפסאז' להולכי רגל המסומן כזיקת הנאה לציבור להולכי רגל שבתא שטח 1.</p>



<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, ריהוט רחוב וכיו"ב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> יותר פיתוח נופי, מדרגות פיתוח וחיבור המדרכה לפסאז' להולכי רגל המסומן כזיקת הנאה לציבור להולכי רגל שבתא שטח 1.
<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	פיתוח נופי, מבנים קלים למסחר.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תותר הקמת מבנים מחומרים קלים כגון מתכת, עץ, זכוכית שישמשו כאזורי ישיבה של בתי קפה, מסעדות וכדומה. הקרקע והמבנים שיוקמו, ירשמו על שם עיריית ירושלים. 2. תותר הוצאת שולחנות וכסאות לרחבה העירונית. תותר סגירת חורף על-פי הנחיות עיריית ירושלים. 3. תותר כניסה לרכב תפעולי, רכב אשפה ורכב חירום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



(5) בנוסף לשטחים העיקריים בטבלה זו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליחיד.

(6) תותר הוספת שטחי שרות בהתאם לתקנות והוראות כל דין התקפות לעת הוצאת היתר בניה. אין מגבלה על מספר קומות תת קרקעיות.

(7) כגון גריות, סדנאות, משרדים ומלונאות.

(8) מעל למפלס רחי הנביאים. בנוסף תותר קומה טכנית בגובה שלא יעלה על 2 מטר מרצפה לתקרה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איחוד וחלוקה

על תכנית זו יחולו הוראות איחוד וחלוקה בהתייחס לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

### 6.2 היטל השבחה

1. חובת תשלום היטל השבחה תהא בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום ו/או כתב שיפוי בהתאם להוראות החוק.

### 6.3 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים לפי החלוקה החדשה יירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ, ומשוחררים מכל שיעבוד וחלוקה.

### 6.4 שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם, והם מיועדים לשימור.
3. עצים בוגרים שיידרשו על פי הוראות מחלקת שפי"ע יישתלו בתחום התכנית.

### 6.5 עתיקות

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

### 6.6 איכות הסביבה

- איכות אוויר  
חניונים
1. פתחי האוורור לפליטת מזהמי אוויר מהחניון ומערכות מרכז רפואי/מרפאות/ בית חולים ו/או בית יולדות, והמגורים ימוקמו בגג המבנה.
  2. תכניות של מערכות האוורור ומיקום פליטת מזהמי אוויר מהחניון ומערכות חירום (כגון גנראטור), יוגשו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. דרישות המחלקה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- שימושים רפואיים
1. פתחי האוורור לפליטות מחדרי ניתוח ושאר שימושים רפואיים ימוקמו בגג המבנה, שם יטופלו במתקן לטיפול בגזי פליטה.
  2. יוקצה שטח להתקנת מתקן לטיפול בגזי פליטה על גג המבנה.
- שימושים מסחריים
1. איורור מנדפים יהיה לגג המבנה.
  2. ככל שידרש, יוקצה שטח להתקנת מתקן לטיפול בריחות על גג המבנה.
  3. תנאי לרשיון עסק לשימוש מסחרי יהיה תיאום ואישור פתרונות האוורור עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

ביוב וניקוז

1. בכל תכנית בניה ופיתוח תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף העירוני תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תסכן את בריאות הציבור, את הצנרת והמתקנים.
3. שאריות של ממסים אורגניים ותמיסות רעילות אחרות יאספו בנפרד, כפסולת חומ"ס, ולא יוזרמו למערכת הביוב העירונית.
4. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת תכנית למערכות קליטה, השהייה וויסות מי נגר למחלקה לאיכות סביבה ואישורה.

פסולת מוצקה

1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת והגשת תכנית להסדרת מערך אחסון ואצירת כל סוגי הפסולת ואופן הפרדת הטיפול בפסולת ממתחם בית החולים לבין שאר השימושים במתחם.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית לאצירה ופינוי פסולת רפואית.

חומרים מסוכנים

בעת הבנייה

1. תנאי למתן היתר הריסה/בנייה לכל פעילות שתהיה סמוכה למקומות שימוש/אחסון דלקים וחומרים מסוכנים אחרים, יהיה הגשת תכנית המפרטת את האמצעים שינקטו למניעת חשש לאירועי חומ"ס, ובכלל זה בעת שינועם בתוך המרכז רפואי/מרפאות/ בית חולים ו/או בית יולדות, התכנית תוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.
2. תנאי למתן היתר הריסה/בנייה לכל פעילות שתהיה סמוכה למיכל החמצן המומס בחצר המבנה, יהיה הגשת תכנית המפרטת את האמצעים למניעת חשש לפגיעה במיכל החמצן המומס ותשתיות הקשורות אליו.
3. בשלב התכנון המפורט תוכן ותוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, תכנית לאחסון חומרים מסוכנים במתחם בית החולים. בעת הפעלת המרכז הרפואי

1. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת סקר סיכונים, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לסוג וכמות החומרים המסוכנים שיאוחסנו במרכז הרפואי. ממצאי הסקר יאומצו כהוראות לאחסון ושימוש חומרים מסוכנים. בכל מקרה, אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים במתחם, יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בהיתר הרעלים של המרכז רפואי/מרפאות/ בית חולים ו/או בית יולדות.

2. אחסון חומרים מסוכנים יעשה בקומות המרתף של מבנה מרכז רפואי/מרפאות/ בית חולים ו/או בית יולדות, בכפוף לממצאי סקר הסיכונים, ויכלול אמצעי מיגון פאסיביים ואקטיביים, לרבות שימוש במאצרות, התקנת מערכות אוורור, וחיישנים ואמצעי התראה לזיהוי מוקדם.
3. כמות וסוג החומרים המסוכנים שיאוחסנו במתחם מרכז רפואי/מרפאות/ בית חולים ו/או בית יולדות, יוגבלו בהתאם לעמידה במרחקי הפרדה עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה, בכפוף להיתר רעלים.

אסבסט

1. תנאי להיתר הריסה/בנייה ראשון יהיה הגשת תכנית מפורטת לפינוי אסבסט לאישור המשרד להגנת הסביבה. פינוי האסבסט יתבצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות

איכות הסביבה	6.6
<p>אסבסט. במקרה הצורך ידרש פינוי זמני של אנשים מסביבת העבודה הקרובה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר הריסה/בנייה ראשון יהיה ביצוע בדיקה להימצאות אסבסט באתר והגשת תכנית מפורטת לפינוי אסבסט לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הצגת אישור של הועדה לאבק מזיק לפינוי האסבסט מהמתחם והטמעת תנאי הועדה בהיתר הבנייה.</p> <p>4. עבודות פירוק האסבסט תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס, עפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011 ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>פסולת בניין</p> <p>1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לדרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p>	



איכות הסביבה	6.7
<p>זיהום קרקע</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת סקר קרקע שלב 2 וביצועו, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>רעש</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית שתבדוק את רמות הרעש הצפויות בשימושים רגישים בתוך ומחוץ לשטח התכנית כתוצאה מהמערכות המכאניות המופעלות בשטח התכנית, מערכת הדרכים והרכבת הקלה.</p> <p>קרינה</p> <p>בכל תכנית בה מתוכנן שימוש בחומרים או ציוד היוצרים קרינה, לרבות תשתיות חשמל, תבוצע בדיקה מקדימה על ידי יועץ קרינה לעמידה בדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ממצאי הבדיקה והמלצות היועץ יהוו תנאי להיתר בניה.</p> <p>בנייה ירוקה</p> <p>תכנון המבנים ובנייתם יעשו, ככל הניתן, בהתאם לדרישות בתקן לבנייה ירוקה מס' 5281 ובהתאם לדרישות עיריית ירושלים באותה עת.</p> <p>עירוב שימושים</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת תכנית למניעת מטרדים וסיכונים סביבתיים עקב שילוב שימושי מגורים, מסחר ושירותים רפואיים, אשר תכלול את הנושאים הבאים: חומרים מסוכנים, מרחקי הפרדה, סקר סיכונים, רעש, זיהום אוויר וריחות ופסולת לסוגיה. התכנית תתייחס, בין השאר, למיקום עמדות שינוע, פריקה וטעינה במתחם. התכנית תוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>מניעת מטרדים בעת ההקמה</p> <p>תנאי למתן היתר הריסה/חפירה ראשון, יהיה הצגת תכנית למניעת מטרדים וסיכונים סביבתיים עקב המשך פעילות בית החולים במקביל לבניה, אשר תכלול את הנושאים הבאים: חומרים מסוכנים, אסבסט, רעש, אבק. התכנית תוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.8
<p>משרד הבריאות</p> <p>הנחיות להקמת מרכז רפואי/מרפאות/ בית חולים ו/או בית יולדות.</p>	





6.8 הנחיות מיוחדות	6.8
<p>1. המסחר בקומת הקרקע יהיה מסחר תומך למרכז רפואי/מרפאות/ בית חולים ו/או בית יולדות.</p> <p>2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות המרכז הרפואי לשימושים האחרים.</p> <p>3. תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה יהא אישור משרד הבריאות לתוכניות בניה מפורטות של המרכז הרפואי ולשימושים המבוקשים.</p> <p>4. תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה יהא אישור משרד הבריאות לאופן ההפרדה בין מערכות המרכז הרפואי לשימושים הנוספים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר הבניה יהא חוות דעת משרד הבריאות לתוכניות בניה מפורטות לרבות נספחים, תרשימי זרימה ופרשות טכניות בתחומים שידרשו.</p>	
6.9 תנאים למתן תעודת גמר	6.9
<p>בהתאם למפורט בסעי' 7.1.</p>	

## 7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תיעוד ובדיקת המבנה ההיסטורי.	
2	פירוק תוספות מאוחרות, שאינן מחוברות לבניין ההיסטורי, כולל פירוק ו/או העתקה של מערכות טכניות של המרכז הרפואי הקיים הנשענות על תוספות אלה.	יתבצע בתיאום מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.
3	הוצאת היתר וביצוע של בינוי תת קרקעי הכולל: פירוק תוספות בניה צמודות למבנה ההיסטורי, חפירה של המגרש ובניית שטחים תת קרקעיים הכוללים שטחי שירות, שטחי מסחר ושטח חניון מכני תת קרקעי.	פירוק תוספות הבניה הצמודות למבנה ההיסטורי בתיאום מחלקת איכות סביבה בעיריית ירושלים.
4	הוצאת היתר וביצוע בינוי חדש על קרקעי במתחם, הכולל את מבנה המגורים ואת המבנה הרב תכליתי.	תנאי להיתר בנייה למבנים אלה הוא הגשת תכנית פיתוח לכיכר הפנימית, ולכל השטחים המסומנים בזיקת הנאה לציבור, לאישור אדריכל העיר ו/או מי מטעמו ולאישור מחלקת שפ"ע, על פי עקרונות תכנית הפיתוח שבנספח הבינוי והוראות סעיף 4.1.2 ב, שבתכנית זו.
5	השלמת גמר מבנה רב תכליתי והעברת המרכז הרפואי המתפקד מבניין ז'ו ההיסטורי למשכנו החדש.	העברת המרכז הרפואי בכפוף לאישור משרד הבריאות.
6	אכלוס המבנים במתחם.	תנאי לאכלוס המבנים במתחם יהיה ביצוע בפועל של פיתוח הכיכר הפנימית והשטחים המסומנים בזיקת הנאה לציבור.
7	הוצאת היתר וביצוע שיחזור הבניין ההיסטורי	בליווי ופיקוח של אדריכל שימור ובתיאום מלא





מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	למצבו ההיסטורי וחיבורו עם המבנים החדשים במתחם.	של מחלקת השימור ומהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32