

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0689760

הקמת מתחם עירוני מעורב, רח' יפו 45-47, ירושלים

ירושלים

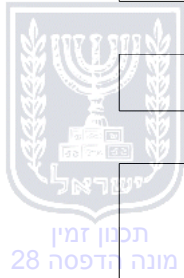
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/08/2019

להפקיד את התכנית

18/02/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא במתחם מרכזי במשולש המסחרי של מרכז העיר. מוצע מתחם רב-שימושים הכולל שילוב של מבנים ואלמנטים לשימור עם בניה חדשה. על החלקות שבמתחם חלה (עד לאישור תוכנית זו) תכנית 2513 א' המייעדת את המתחם למסחר בהיקף בנייה של 150% שטח עיקרי ב-3 קומות מעל הקרקע ע"פ תכנית מתאר 62.

התכנית מציעה בניית מתחם בעירוב שימושים הכולל מלונאות, מסחר, משרדים ומגורים בגובה של 8-10 קומות מעל הקרקע ו 2-3 קומות תת-קרקעיות. שטח התכנית ממוקם בצמוד לרחוב יפו, בסמוך לתוואי רכבת הקלה. האתר כולו מוקף במדרחוב, אין דרך גישה לרכבים פרטיים למגרש והתכנית לא כוללת שטחי חניה. כיום קיימים במתחם מספר מבנים היסטוריים ומספר מבנים שנבנו במשך השנים. התכנית מציעה אלמנטים/חלקי מבנים לשימור.

כל החלקות הן בבעלות מגיש התוכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מתחם עירוני מעורב, רח' יפו 45-47, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-0689760

מספר התכנית

3.304 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

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

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220776

קואורדינאטה Y 632191

1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא בין רח' לונץ, יפו ויעבץ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	יעבץ	3	
ירושלים	יעבץ	5	
ירושלים	יפו	47	
ירושלים	יפו	45	
ירושלים	יפו	49	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	לא מוסדר	חלק	26, 72, 226	234
30050	לא מוסדר	חלק		87

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

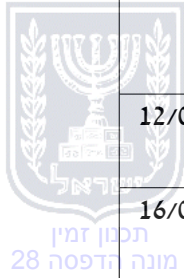
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2513 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2513 / א.	3565	2595	12/06/1988
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מטיו אהרן רוזנשיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מטיו אהרן רוזנשיין		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		27/01/2020	מטיו אהרן רוזנשיין	09: 34 28/01/2020	נספח התמונות מחייב לעניין הדמיית החצר הפנימית המקורה, העקרונות המוצגים בה מחייבים.	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200	1	05/02/2020	מטיו אהרן רוזנשיין	15: 09 09/02/2020	נספח בינוי - נספח מס. 1, גיליון 1: תכניות - מחייב לעניין מספר קומות, קוי בניין והוראות שימור.	לא
חתכים	מחייב חלקית	1: 200	1	05/02/2020	מטיו אהרן רוזנשיין	15: 11 09/02/2020	נספח בינוי - נספח מס. 1, גיליון 2: חתכים - מחייב לעניין מס' קומות, קוי בנין והוראות שימור.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		20/02/2019	אדיר אלווס	17: 27 16/05/2019	עצים-מדידה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 100		20/02/2019	אדיר אלווס	17: 29 16/05/2019	עצים-סקר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		20/02/2019	אדיר אלווס	17: 28 16/05/2019	עצים-פיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/02/2020	מיכאל שורץ	11: 56 09/02/2020		לא

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	ל.לוי נדל"ן בע"מ		ל.לוי נדל"ן בע"מ	ירושלים	החבצלת	19	02-5027080	02-9931967	deborah.binisti@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ל.לוי נדל"ן בע"מ		ל.לוי נדל"ן בע"מ	ירושלים	החבצלת	19	02-5027080	02-9931967	deborah.binisti@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		לוי לורנט			ירושלים	(1)	33			deborah.binisti@gmail.com

(1) כתובת: ישמח מלך 33/6 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	מטיו אהרן רוזנשיין		פרטי	ירושלים	יד חרוצים (1)	3	02-6717142		office@mra.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי	חגור	הנורית	87	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	312989866		ירושלים	(2)	14			office@botti.co.il
אדריכל שימור	יועץ	משה חיים בצלאל שפירא	00115519		ירושלים	(3)	38	02-6255520		shapiroarch6@gmail.com

(1) כתובת: יד חרוצים 3.

(2) כתובת: רחוב טהון 14 קרית יובל.

(3) כתובת: לייב יפה 38 ארנונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הקמת מתחם בנוי עבור מסחר, תעסוקה מגורים ומלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד שטח מאזור "מסחר" לאזור "עירוני מעורב".
2. קביעת הוראות שימור.
2. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים וחלקי מבנים.
3. קביעת הוראות להקמת מבנים חדשים.
4. קביעת הוראות לתוספת יח"ד.
5. קביעת הוראות לתוספת חדרי מלון.
6. קביעת שטחי בנייה מירביים עבור מסחר, תעסוקה מגורים ומלונאות.
7. קביעת קווי בנין מירביים.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / עקירה.
9. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב.
10. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
11. קביעת הוראות בגין הפקעה.
12. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
עירוני מעורב	1	בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	1
דרך מאושרת	3, 2	בלוק עץ/עצים להעתקה	עירוני מעורב	1
		בלוק עץ/עצים לעקירה	עירוני מעורב	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	2
		זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	1
		חזית מסחרית	עירוני מעורב	1
		חזית עם הוראות מיוחדות	עירוני מעורב	1
		להריסה	עירוני מעורב	1
		לשימור	עירוני מעורב	1
		מבנה להריסה	עירוני מעורב	1
		קו בנין עילי	דרך מאושרת	3, 2
		קו בנין עילי	עירוני מעורב	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	עירוני מעורב	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	122.06	3.69
מסחר	3,182.44	96.31
סה"כ	3,304.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	122.06	3.69
עירוני מעורב	3,182.44	96.31
סה"כ	3,304.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ושרותים נלווים למגורים, כגון: בריכות שחייה, ספא, מועדונים לדיירים, בית כנסת, משרדי אחזקה וכיוצ"ב. 2. דירות למגורים ו/או דירות להשכרה ושרותים נלווים למגורים, כגון: חדרים משותפים, מטבחים משותפים, חדרי אוכל משותפים, אחסנה, מרחבים מוגנים קומתיים וכיוצ"ב. 3. מסחר על כל סוגיו ושרותים נלווים למסחר, כגון: חדרי אחסנה, חדרי מכונות, מעברים מיוחדים להולכי רגל וכיוצ"ב. 4. משרדים ושרותים נלווים למשרדים, כגון: חדרי פגישות והקרנה מיוחדים, חללי תצוגה, מרפאות ושרותי רפואה וכיוצ"ב. 5. מלונאות ושרותים נלווים למלונאות, כגון: בריכת שחיה, ספא, אולמות כנסים, מסעדות וברים וכיוצ"ב. 6. מבני ציבור: ביה"כ, מקווה, שטחים לצרכי ציבור עבור חברה פנאי ותרבות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. במבנה המלון-משרדים-מסחר תותר בניית 10 קומות חדשות מעל למפלס הכניסה הקובעת. 2. במבנה המגורים תותר בניית 8 קומות חדשות מעל למפלס הכניסה הקובעת. 3. תותר בניית 3 קומות חדשות תת קרקעיות. 4. יותרו שינויים בגבהי הרצפות של הקומות התת קרקעיות על פי הצורך לעת מתן היתר בניה. 5. מפלס ה 0.00, מפלסי הפיתוח הגובלים בו ומפלסי הגגות יהיו כמצויין בנספח הבינוי. 6. תותר גמישות של עד 0.5 מ' מגובה מפלס ה 0.00 המצויין בנספח הבינוי ובהתאמה גם בגובה המבנים. 7. תותר תוספת בינוי מעל הגג העליון בכל מבנה עבור מבני יציאה לגג, מעקים, פירי מעליות, חדרים טכניים וכו'. 8. תותר השמשת גגות המבנים לצרכים טכניים כגון מיקום שנאים, מעבים, דודים וכיוצ"ב ובלבד שיוסרתו ע"י מעקה/אלמנט מסתור. 9. תותר השמשת גגות המבנים לטובת השימושים השונים בתכנית כגון בריכה, מרפסת גג, מצוללים וכיוצ"ב. 10. יותרו הריסות מבנים/חלקי מבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. 11. כל חפירה ו/או בניה תת קרקעית במגרש תאושר ותלווה ע"י אדריכל ו/או מהנדס מומחים לשימור וכן אגרונום מומחה לשימור עצים. 12. הדירות המתוכננות במבנה המערבי יוגבלו לדירות קטנות בגודל עד 60 מ"ר לדירה. שטחי מגורים נוספים בתוכנית שיוצעו מעבר לבניין זה יהיו בתמהיל הבא: 40% מהדירות בגודל עד 60 מ"ר, 40% מהדירות בגודל עד 90 מ"ר, 20% מהדירות ללא הגבלה. 13. (1). בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע אדום המצוי בבניין המגורים והיקפו בקומת הקרקע ובקומה מינוס 1 יחדיו כ-160 מ"ר יותר שימוש ל חברה פנאי ותרבות בלבד.



4.1	עירוני מעורב
	(2). בשטח המסומן בנספח הבינוי באות B בצבע אדום המצוי בקומה מינוס 1 של בניין המגורים והיקפו כ- 60 מ"ר יותר שימוש לשירותים בלבד. (3). שטחים אלו מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.1 להלן. (4). הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.
ב	עיצוב אדריכלי 1. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. יותר שימוש בחומרים נוספים לטובת עיצוב המבנה כגון זכוכית, פלדה, עץ, אבץ מתכת, אלומיניום, זכוכית, טרקוטה, עץ, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבנין. 3. עיצוב המבנה המוצג בנספח הבינוי הינו מדגים ומנחה בלבד. 4. לא יותר בינוי מעוגל בקומות העליונות אשר אינו תואם את הבניה הירושלמית ואינו תואם את שפת העיצוב העכשווית. 5. לא יותרו הצבת חדרי טרפו, שעוני מים, דחסנית אשפה בחזיתות לשימור.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט : להריסה 1. המבנה / הגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. 2. תותר אי הריסת מבנה/חלקי מבנה שסומנו בתשריט להריסה.
ד	שימור סימון מהתשריט : לשימור א. כללי חלקי המבנים המסומנים בתשריט לשימור הינם אלמנטים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות: 1. תוספת בניה לבנין/חזית לשימור תעשה בתיאום מלא עם אדריכל/מהנדס בעל ניסיון בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גבי החזית/האלמנט הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהאלמנט הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרויות ההתחברות אליו. 2. קו הבנין של תוספת בניה בחזית היסטורית/לשימור יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים. 3. יותרו חפירות תת קרקעיות מתחת ובצמוד למבנים/חלקי מבנים המסומנים בתשריט לשימור ע"פ הנחיות אדריכל/מהנדס שימור. 4. תותר בנייה בצמוד/בניתוק/בריחוף מעל למבנים/חלקי מבנים המסומנים בתשריט לשימור ע"פ הנחיות אדריכל/מהנדס שימור. 5. יותר דיקוק ו/או עיבוי קירות לשימור ע"פ דרישת מהנדס קונסטרוקציה ולפי הנחיות אדריכל/מהנדס שימור.



עירוני מעורב	4.1
6. יותר חיזוק קירות/אלמנטים לשימור ע"פ דרישת מהנדס קונסטרוקציה ולפי הנחיות אדריכל/מהנדס שימור. 7. יותר חירוף קירות וחזיתות לשימור לצורך הכנסת עמודים, רצפות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכיוצ"ב ע"פ דרישת מהנדס קונסטרוקציה ולפי הנחיות אדריכל/מהנדס שימור. ב.מבנה יפו-לונץ. 1. חזיתות המבנה הקיימות כלפי רח' יפו ורחוב לונץ הינם לשימור. 2. החזיתות האחוריות, הצדדיות, הרצפות, התקרות, הגגות, המרתפים ובור המים הינם להריסה. 3. תותר הגבהת הפתח הקיים בקומת הקרקע בצמוד למבנה השכן (חלקה 170) עד לגובה הקרניז מעל לצורך הגדלת פתח השירות הראשי בפרויקט. 4. לפי סימון בתשריט "חזית עם הוראות מיוחדות". יותר לפרק חלק מהחזית הצמודה למבנה השכן (חלקה 170) לטובת יצירת גישה למתחם למטענים וכלים הנדסיים בתקופת הבנייה, חזית זו תורכב מחדש עם תום תקופת הבנייה. פירוק והרכבת החזית יעשו ע"י סימון ותיעוד האבנים ובהנחיית אדריכל/מהנדס שימור. רוחב קטע החזית שיותר לפירוק יהא עד 10 מ' מהמבנה השכן (חלקה 170) ולכל גובה החזית. הרכבת החזית מחדש תכלול את השינויים במיקומי הפתחים והרחבת/סגירת פתחים ע"פ נספחי הבינוי. ג.בית מוסאיוף (רח' יפו). 1. חזית המבנה הפונה כלפי רח' יפו וממוקמת בין המבנה הקיים בפינת יפו-לונץ לבין המבנה הקיים בפינת יפו-יעבץ הינה להריסה. 2. החזית האחורית, הרצפות, התקרות, הגגות, המרתפים והמעבר המקשר בין רח' יפו לחדר הפנימי הינם להריסה. 3. הקמרונות הקיימים בקומת הקרקע הינם לשימור, תותר הריסת הקירות הקיימים בין העמודים והקשתות ליצירת חלל אחד. 4. יותר לחשוף את אבני הקמרונות ו/או לצפותם מחדש בטיח/ סיד ע"פ מפרט מהנדס שימור. 5. יותר חיזוקים קונסטרוקטיביים במכלול הקמרונות ע"פ דרישת מהנדס קונסטרוקציה ולפי הנחיות אדריכל/מהנדס שימור. 6. יותר החדרות אלמנטים קונסטרוקטיביים לרבות רצפות, קורות, תקרות ועמודים דרך הקמרונות ועמודיהם לצורך חיזוקם, עיגונם ושילובם בפרויקט ולצורך ביסוס הקומות החדשות. ד.מבנה יפו-יעבץ. 1. חזיתות המבנה הקיימות כלפי רח' יפו ורחוב יעבץ הינם לשימור. 2. החזיתות האחוריות, הרצפות, התקרות, הגגות, המרתפים הינם להריסה. 3. תותר הרחבת פתחים קיימים ויצירת פתחים חדשים בחזיתות לשימור. 4. החזית הקיימת בנסיגה כלפי רח' יעבץ הינה להריסה, הנסיגה עצמה תישמר ובניית החזית החדשה תהא לפי נסיגה זו בקומת הקרקע ובקומה 01. יתר הקומות יהיו לפי קווי הבניין בתשריט.	
שימור סימון מהתשריט : לשימור	ה

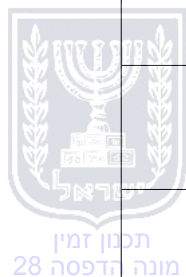
עירוני מעורב	4.1
ה.החצר המקורה (אזור הנחיות מפורטות). 1. החצר הפנימית הקיימת בין בית מוסיוף(יפו) לבית מוסיוף(יעבץ) הינה להריסה. 2. שטח זה יקורה ויתוחם בחזיתות וגג זכוכית וישמש כחלל מסחרי בעל אופי ציבורי תוך איזכור מאפייני החצר הקיימת. 3. ריצופי החצר הקיימת ופתח בור המים וכן רכיבי מסגרות פיתוח וצמחייה ישולבו מחדש בחצר המקורה. פירוק ואחסון רכיבים אלה יעשו ע"פ הנחיות אדריכל שימור, ושילובם בבינוי החדש יתואם עם מחלקת השימור. 4. הקירוי וחזיתות הזכוכית יהיו בעלי שקיפות מירבית. ההדמיות של החצר הפנימית המקורה המפורטת בנספח התמונות מחייבות והעקרונות המוצגים בה יקבעו כמחייבים לעניין אופייה הציבורי וסוגי המסחר המופיע בהם. 5. תנאי להיתר בנייה יהא השלמת תיעוד בורות המים בתת הקרקע ככל שקיימים ותיאום עם מחלקת השימור לעניין האפשרות לשמור אותם ולשלבם בפעילות המתחם. ו.בית מוסאיוף(יעבץ) 1. חזיתות בית מוסיוף הינם לשימור. 2. לפי סימון בתשריט "חזית עם הוראות מיוחדות". תותר פירוק החזית הדרומית ובנייתה מחדש ע"פ נספח הבינוי. לפי תוכניות פירוק והרכבת אבן שיערכו ע"י אדריכל שימור. 3. יותר לפרק ולהרכיב מחדש את כל חזיתות בית מוסיוף(יעבץ) לתקופת הבנייה לצורך חפירת הקומות התת קרקעיות. פירוק והרכבת חזיתות יעשו ע"י סימון ותיעוד האבנים ובהנחיית אדריכל/מהנדס שימור. 4. הרצפות, הגגות והמרתפים הינם להריסה. 5. המדרגות הצמודות לחזית המזרחית הינם להריסה. 6. יותר למקם מערכי תנועה ונגישות בסמוך לחזית המזרחית. 7. יותרו הריסות חלקי חזית בפינה הצפון מזרחית של המבנה לטובת מיקום גרעין המבנה לפי נספח הבינוי. 8. יותרו סגירת פתחים קיימים בחזית לשימור הצפונית לטובת חדרי המדרגות/ממ"ק/גרעין המבנה החדש. פרט סגירת הפתחים יעשה לפי תכנית אדריכל השימור. 9. יותרו פתיחת פתחים חדשים בחזית לשימור הצפונית לטובת חדרי המדרגות/ממ"ק/גרעין המבנה החדש. 10. יותרו הרחבת/תוספת פתחים בקיר המזרחי הקיים בין החלל הפנימי של המבנה לבין המרפסת (לוגיה) הצופה לחצר. ז.בית הכנסת מוסאיוף. 1. חזיתות וגג בית הכנסת הינם לשימור. 2. יותרו שינויים, הריסות, ובנייה חדשה בחלל הפנים של בית הכנסת ובכלל זאת הריסת מדרגות קיימות ובניית מדרגות חדשות והוספת הסדרי נגישות. 3. תותר הריסת הריצפות וחפירת 2 קומות תת"ק לצורך תוספת שירותים, מטבחון ומקווה. 4. התוספת המאוחרת הקיימת בפינה הדרומית מזרחית של המבנה הינה להריסה ע"פ נספח בינוי.	
מסחר 1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.	ו



עירוני מעורב	4.1
2. החזית המסחרית המסומנת בתשריט הינה מחייבת כלפי הרחוב. 3. יותרו כניסות בחזית המסחרית ללובי מגורים/מלון/משרדים. 4. שטחי המסחר בקומת הקרקע ומקומם כפי שפורט בנספח בינוי הינם מחייבים. 5. יותרו שינויים במיקום הדרגנועים, המעליות, ומערכי התנועה כל עוד העקרונות המוצגים בנספח הבינוי נשמרים.	
קווי בנין 1. קו בניין, קו בניין עילי וקו בניין תחתני הינם מחייבים ויהיו כמסומן בתשריט.	ז
סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. הוראות השימור כמפורט בסעיפים 4.1.2 ד-ה ובנספח בינוי הינם מחייבים, כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת. 3. מספר הקומות הינם מרביים, קומות נוספות יחשבו כסטייה ניכרת.	ח
חיזוק מבנים, תמא/ 38 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38) נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008. 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.	ט
שמירה על עצים בוגרים 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83'ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה/להעתקה יעקרו/יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83'ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 3. לא תותר עקירה/כריתה או פגיעה בעץ המסומן בתשריט לשימור. 4. ינטעו עצים חדשים בשטח התוכנית בשווי שלא יפחת מסך שווי העצים שייכרתו.	י
תנאים למתן היתרי בניה 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר ו/או מי מטעמו. 2. תותר הוצאת היתר בניה לכל בניין בנפרד. 3. תותר הוצאת היתר חפירה ודיפון בנפרד. 4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים לעניין הפעלה שירותים	יא



עירוני מעורב	4.1
ציבוריים. 5. 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 להפקיע שטח מבונה של עד 160 מ"ר בקומת הקרקע ומינוס 1 לצורכי קהילה ופנאי ועד 60 מ"ר בקומה מינוס 1 לצורך שירותים ציבוריים, כמפורט בנספח הבינוי. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטחים המיועדים להפקעה.	
איכות הסביבה 1. תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 2. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 3. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. 4. מיקומי המערכות הטכניות הנדרשות לפרויקט לרבות, מערכות מיזוג, אוורור, חימום וכיוצ"ב יהיו ע"פ דרישת מתכנני הפרויקט ובלבד שהתכנון יכלול פתרונות בנושא רעש ואיכות הסביבה ע"פ התקנות.	יב
חשמל 1. תותר הקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג בתחום התכנית במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית. 2. כמות ומיקום חדרי שנאים יתואמו עם חברת החשמל לעת מתן היתר בניה. 3. תבוטח גישה לחדרי השנאים בכל שעות היממה לעובדי חברת החשמל. 4. במידת הצורך יועתקו תשתיות חשמל קיימות על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, באישור חברת החשמל.	יג
תקשורת 1. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	יד
היטל השבחה 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	טו
פסולת בניין 1. תותר הפעלת מגרסת פסולת בניה באתר הבניה ופינוי הפסולת לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל.	טז



4.1	עירוני מעורב
יז	ניהול מי נגר 1. התוכנית פטורה מהוראות תמ"א 4/ב/38.
יח	חניה לא מתוכננת חניה לפרויקט.
יט	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי 1. זיקת ההנאה בשטח המסומן בתשריט תיקבע לשעות הפעילות המסחרית של המתחם בהתאם לחוק העזר העירוני. 2. תותר סגירת/חסימת המתחם בשעות שאינם שעות הפעילות המסחרית של המתחם. 3. תותר גישת שירות ותפעול של הפרויקט דרך תחום זיקת ההנאה בכל שעות היממה. 4. תותר הצבת מתקן מעלית/ משטח הרמה וכיוצ"ב בתחום זיקת ההנאה לצורך הורדה/העלאת קלנועית שירות, מלגזה, סחורות, ציוד טכני, פינוי אשפה ותפעול כללי של המתחם, ובלבד שלא יוצר מכשול/חסם מעבר לזמני הפעולה של המתקן. 5. תותר הצבת עמודים/אלמנטים קונס' בתחום זיקת ההנאה שבחזית המשרדים הפונה לרח' יעבץ לפי נספח הבינוי.
כ	תנועה 1. יותר שימוש בקלנועית/מלגזה חשמלית/ מתקני הרמה וגרירה וכיוצ"ב לצורך שינוע סחורות / הספקה / ציוד / הסעת אורחי המלון וציודם.
כא	עתיקות 1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27479/0 "ירושלים, נבי עכאשה (דרום)" י"פ: 4923 עמ" 4958 מיום: 26/09/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פ תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות משמעותן פגיעה בקרקע.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
עירוני מעורב	מסחר	1	יפו 45-47, יעבץ 5	3182.45	3550	350	2500	2750	9150	44 (1)	10 (1)	3	(2)	(2)	(2)	(2)	
עירוני מעורב	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	יפו 45-47, יעבץ 5	3182.45	7850	3500	1300	1800	14450	44 (1)	10 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)	
עירוני מעורב	תעסוקה	1	יפו 45-47, יעבץ 5	3182.45	5500	1300	300	1000	8100	44 (1)	10 (1)	3	(2)	(2)	(2)	(2)	
עירוני מעורב	מגורים	1	יפו 45-47, יעבץ 5	3182.45	2500	800	300	1100	4700	33 (1)	8 (1)	3	(2)	(2)	(2)	(2)	
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1	יפו 45-47, יעבץ 5	3182.45	100		190		290				(2)	(2)	(2)	(2)	
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	1	יפו 45-47, יעבץ 5	3182.45	110 (3)		90 (4)		220				(2)	(2)	(2)	(2)	
עירוני מעורב	<סך הכל>				19660	5950	4650	6650	36910								

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:

א. יותר ניוד שטחים בין היעודים ובין השימושים השונים ובלבד שכמות השטחים לשימוש המגורים לא יעלו על 50% מסך שטחי התכנית.

ב. יאסר ניוד שטחים מתת הקרקע לטובת שטח על קרקעי.

ג. כמות השטחים למרפסות בנוסף לשטח עיקרי יחושבו לפי אורך היקף הבניינים כפול 1.2 מ' בכל קומה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר תוספת בינוי מקורה בגובה 3.5 מ' מעל מפלס התקרה האחרונה בכל מבנה עבור מבני יציאה לגג, מעקים, פירי מעליות, חדריים טכניים וכו'. מעל תוספת זו יותר להקים מסתור לצידוד טכני עד גובה 3 מ' נוספים.

(2) *כמפורט בתשריט.

(3) לשימושי חברה, פנאי ותרבות.

(4) שטח תת/על קרקעי של עד 60 מ"ר לטובת שירותים ציבוריים ועד 50 מ"ר לשימושי חברה, פנאי ותרבות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של שבע שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.