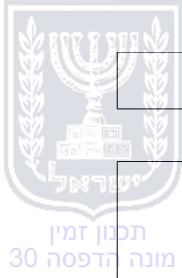


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0858126

מתחם בית העם - תוספת קומות ושטחים לדירות להשכרה, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/04/2021

להפקיד את התכנית

04/08/2021

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

מתחם בית העם בירושלים, השוכן ברחוב בצלאל 1, הוא מתחם עירוני המורכב משלושה מבנים ובהם מבנה התיאטרון ובו שני אולמות (בניין A), מבנה בן ארבע קומות הצמוד אליו ובו משרדים ושירותים המשמשים את האולם (בניין B) ומבנה בן שבע קומות ובו ספרייה עירונית לילדים ולמבוגרים כיתות לימוד להשכלת מבוגרים ולהקות מחול (בניין C). הרעיון לבנות מבנה עבור בית העם אשר הוקם בשנת 1904 ברחוב הנביאים, נולד עוד לפני מלחמת העולם הראשונה והתרומות החלו להאסף.

בשנות ה-40 המגרש ברחוב בצלאל נרכש ע"י הקרן הקיימת. המבנה המקורי תוכנן ע"י האדריכל א. הופמן והבנייה החלה טרם קום המדינה אך נפסקה בשל המלחמה והמצור על ירושלים. המבנה עמד שומם וריק שנים רבות. בשנת 1955 הועבר בית העם מממשלת ישראל לידי עיריית ירושלים, שהזמינה את האדריכל דוד רזניק להשלים את המבנה ולהתאימו לפונקציות החדשות.

ב-1961 הושלמה בנייתו של בית העם. בית העם הוכשר כדי לקיים בו את משפט אייכמן. ישיבת הפתיחה של המשפט נערכה ב-11 באפריל 1961 באולם בית העם. בסוף שנות השישים של המאה ה-20 הוקמו על ידי עיריית ירושלים שני המבנים הנוספים המשמשים את הציבור, גם הם בתכנונו של האדריכל דוד רזניק. בתחילת שנות ה-80 שופץ מבנה התיאטרון באמצעות תרומת מיליונר צרפתי, ובתכנונו של האדריכל דוד רזניק. במסגרת שיפוץ זה נבנה בחזית הכניסה המזרחית מבנה הכולל פיר מעלית נוסעים לאולם, מדרגות לולייניות ללובי ומבנה קיר המסך ודלתות הכניסה. מאז הבניין נקרא אולם התיאטרון על שם בנו של התורם, ז'ראר בכר. הרקע להגשת התכנית:

בשנת 2017 קבלה תוקף תכנית מס' 101-0184523, תכנית מתאר לשכונות דרום נחלאות שמטרתה הייתה פיתוח ושימור שכונות דרום נחלאות ולאפשר בנייה חדשה ותוספות בניה.

מתחם בית העם הנמצא בגבולה הצפוני של התכנית, בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור". תא שטח 302 מתחם "בית העם" תיאטרון ז'ראר בכר. השימושים על פי התכנית: מבנה ציבור לצרכי תרבות, לשימוש כתיאטרון, אולם הופעות, ספרייה ומשרדים.

עיריית ירושלים החליטה להעביר את הספרייה העירונית למבנה חדש ועדכני במרכז העיר. והיא מקימה, בימים אלה, במתחם מנורה הסמוך את מתחם בתי הספר לאומנות, אשר יכלול ארבעה מוסדות להשכלה גבוהה. בנוסף, במעלה רחוב בצלאל שוכן המבנה ההיסטורי של האקדמיה לאמנות בצלאל ובו פועל בית הספר לאדריכלות.

מתחם בית העם נמצא מתאים לדירות להשכרה בשל מיקומו ובשל היקף זכויות הבניה המאושרות במתחם מתוקף תכנית 101-0184523. נמצא שניתן יהיה להתאים את שני המבנים (בניינים B ו-C) שיתפנו לאחר העברת הספריות לשמש כדירור בהישג יד להשכרה. להקות המחול העירוניות הפועלות במתחם היום, יישארו ועבורן יתוכננו שטחים חדשים ואיכותיים.

תיאטרון ז'ראר בכר ימשיך לפעול במתחם, בצמוד לדירות להשכרה כאמור. האולם הראשי המכיל כ-550 מושבים, ואולם ליאו מודל שבו 200 מושבים ימשיכו לפעול כאולמות עירוניים וכן ישמשו גם את להקות המחול הפועלות במתחם בית העם.

בניין A נקבע הן בתכנית 101-0858126 זו והן בתכנית התקפה 101-0184523 כבניין לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם בית העם - תוספת קומות ושטחים לדירות להשכרה, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0858126	מספר התכנית	
2.476 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	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	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	220259
	קואורדינאטה Y	632003

### 1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר, השטח הידוע כמתחם "בית העם" ומרכז ז'ראר בכר, רחוב בצלאל 11, ירושלים

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

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
30043	לא מוסדר	חלק		13
30109	לא מוסדר	חלק	1	267

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/10/2017	228	7597	תכנית זו משנה את תכנית מס' 101-0184523 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 101-0184523 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0184523
26/08/2004	3802	5324	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7598 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7598 ממשיכות לחול.	שינוי	7598



**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				מילסון סלמה ארד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מילסון סלמה ארד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/01/2021	אהוד קראוס	12: 48 17/01/2021	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		10/06/2021	מילסון סלמה ארד	15: 15 10/06/2021	תכנית קומות - נספח מס' 1 גיליון מס' 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		17/01/2021	מילסון סלמה ארד	12: 46 17/01/2021	תכנית קומות - נספח מס' 1 גיליון מס' 2	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100		17/01/2021	מילסון סלמה ארד	12: 47 17/01/2021	תכנית פיתוח - נספח מס' 1 גיליון מס' 3	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		17/01/2021	מילסון סלמה ארד	12: 47 17/01/2021	חתכים וחזיתות - נספח מס' 2	לא
תנועה	מנחה	1: 250		10/06/2021	רותי שפרנט עבהאל	15: 17 10/06/2021	נספח מס' 3 - תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 200		03/01/2021	ירון גלר	15: 53 03/01/2021	נספח מס' 4 - מים ביוב וניקוז (נספח תשתיות)	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 500		19/05/2021	רם מתן	11: 31 19/05/2021	נספח מס' 5 - חוות דעת סביבתית	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית	1	עיריית ירושלים - אגף מבני ציבור	ירושלים	יפו	1	02-6296666	02-6297777	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		עיריית ירושלים - אגף מבני ציבור	ירושלים	יפו	1	02-6296666	02-6297777	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מילסון סלמה ארד		ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	אגריפס	14	054-5990812		as_arch@012.net.il
יועץ תשתיות	יועץ	ירון גלר		סניט מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	12	03-5612342		gellerm@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ	רם מתן		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684		ram@shl.co.il
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס פוטוקאד בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	photocad@k aus-eng.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רותי שפרנט עבהאל		רותי שפרנט עבהאל תחבורה ותנועה בע"מ	ירושלים	(1)				rutitnua@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3925.



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 30



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 30



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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**

מתחם "בית העם"/ז'ראר בכר-

התרת תוספת קומות ושטחי בניה עבור יחידות דיור להשכרה, בין רחוב בצלאל לרח' רפאלי, ירושלים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

1. שינוי ייעוד מדרך מאושרת ומשטח פתוח ציבורי לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

2. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית לשימושים ציבוריים לצורכי תרבות כתאטרון, אולם מופעים, סטודיו למחול ומשרדים לני"ל, וכן דיור בהישג יד להשכרה.

3. קביעת בינוי שימור ופיתוח בשטח המתחם כמפורט להלן:

א. קביעת הוראות לשימור בניין "בית העם" המקורי (בניין A בתכנית).

ב. קביעת בינוי להסבת הבניין האמצעי הקיים בשטח המתחם (בניין B בתכנית) ולתוספת קומות מעליו ואגף

חדש בחלקו המערבי, או לחלופין קביעת בינוי להריסתו ולהקמת בניין/אגף חדש למתחם במקומו, עבור הקמת דיור בהישג יד להשכרה וסטודיו למחול, בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת בינוי להסבת הבניין הדרומי הקיים בשטח המתחם (בניין C בתכנית), לתוספת קומות מעליו ולתוספת מדרגות חירום בחזיתו המזרחית, עבור הקמת דיור בהישג יד להשכרה וסטודיו למחול, בהתאם לנספח הבינוי.

4. הגדלת מס' הקומות המרבי בשטח המתחם מ-7 קומות ל-10 קומות וקומה טכנית מעל מפלס הכניסה הקובעת ול-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

5. קביעת שטחי הבנייה המרביים בשטח המתחם ל-14660 מ"ר, מתוכם 11240 מ"ר שטחים עיקריים ו-3420 מ"ר שטחי שירות.

6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים, לרבות קו בניין אפס.

7. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ושימור, תנאים מתן היתר בניה בשטח והוראות למניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע הבנייה ולאחר השלמתה.

8. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם, תחזוקתם והפעלתם.

9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

10. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1		מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
		דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
		מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	202.75	8.19
מבנים ומוסדות ציבור	2,187.68	88.34
שטח ציבורי פתוח	85.92	3.47
<b>סה"כ</b>	<b>2,476.35</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,476.35	100
<b>סה"כ</b>	<b>2,476.35</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מבנה ציבור לצרכי תרבות לשימוש כתיאטרון, אולם הופעות ומשרדים.</p> <p>2. דיור בהישג יד להשכרה וכל השימושים שאושרו בתכנית 184523.</p> <p>3. סטודיו למחול הכולל חדרים לחזרות ולהופעות, חדרי הלבשה ומשרדים.</p> <p>4. בית קפה.</p> <p>5. שטחי שירות וחללים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בשטח המתחם הידוע כמתחם "בית העם", כמפורט להלן:</p> <p>א. תותר הסבת הבניין האמצעי הקיים בשטח המתחם (בניין B בתכנית) תוספת קומות מעליו ותוספת אגף חדש בחלקו המערבי, או לחלופין תותר הריסתו והקמת בניין חדש/אגף במקומו, עבור הקמת דיור בהישג יד להשכרה וסטודיו למחול, הכל כמפורט בנספחים מס' 1-4.</p> <p>ב. תותר הסבת הבניין הדרומי הקיים בשטח המתחם (בניין C בתכנית), תוספת קומות מעליו ותוספת מדרגות חירום בחזיתו המזרחית, עבור הקמת דיור בהישג יד להשכרה וסטודיו למחול, הכל כמפורט בנספחים מס' 1-4.</p> <p>ג. יותר לחזק את מבנים B ו-C לצורך תוספת הקומות ע"י בניית קירות חיזוק חדשים העשויים בטון וברזל ומחופים באבן טבעית או מלאכותית.</p> <p>ד. יותרו שינויים במבנים אלו, ובכלל זה שינויים בחזיתותיהם.</p> <p>ה. ראה סעיף קטן ד להלן לעניין שימור בניין "בית העם" המקורי (בניין A בתכנית).</p> <p>ו. מתקנים טכניים וציוד מיזוג אוויר וחשמל: יותר להציב ציוד על הגגות, בתת הקרקע או על</p> <p>הקרקע עם מסתורים מתאימים, הכל כפי שיתואם ויאושר ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>ז. בתחום תא שטח מס' 2 יוקמו מדרגות החירום עבור הבניין בתא שטח 1, כמפורט בנספח מב' 1. מתחת למדרגות החירום כאמור יפותח השטח בהתאם למאושר בו, בתכנית מס' 7598 ובהיתר בנייה מס' 2015/0103.02.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספחי בינוי מס' 1 ו-2 הינם מנחים בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גודל יחידות הדיור כמצוין להלן, גובה הבניה המרבי, מס' הקומות המרבי, מפלסי הכניסה הקובעת וקווי הבניין המרביים.</p> <p>פרטי התכנון המפורט ייקבעו סופית לעת מתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. גודל יחידת דיור לא יעלה על 50 מ"ר ולא יפחת מ- 35 מ"ר.</p> <p>4. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט ובנספחי הבינוי בקו נקודה בצבע אדום עבור בניה עילית במפלסים +805.50 עד +837.73, ובקו קו נקודה בצבע אדום עבור בניה תחתית/תת קרקעית במפלסים +799.06 עד +800.77.</p> <p>5. זכויות בניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>6. מיקום השימושים יהיה בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:</p> <p>א. בית קפה: בקומה 0 בניין C. הכניסה הראשית לבית הקפה תהיה מתוך החצר הפנימית של</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>הבניינים.</p> <p>ב. להקות מחול: בקומה 1- בניין B+C, ובקומות 0-2 בבניין B. הכניסה הראשית למתחמי להקות המחול תהיה מתוך החצר הפנימית של הבניינים.</p> <p>ג. דיור בהישג יד להשכרה: בקומות 2-9 בניין B וקומות 1-9 בניין C. הכניסה הראשית לדיור להשכרה בהישג יד תהיה מתוך החצר הפנימית של הבניינים. נוסף על שטחי הדירות בקומות אלו, תתאפשר הקמת מתקנים טכניים בתת הקרקע ובקומות הגג. הוראות אלו מחייבות ולא תותר סטייה מהן.</p>
ב	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המרבי ומס' הקומות המרבי, כמצוין בנספחים מס' 1 ו-2, הינם מחייבים וכל סטייה מהם, אשר תעלה על 1.00 מ', תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) השת"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. מיקום השימושים יהיה בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט בסעיף 4.1.2 סעיף קטן 6. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>4. לא יותר ניווד שטחים משימוש אחד לאחר. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית או מלאכותית המתאימה לאופי המודרני של חזיתות הבניינים הקיימים.</p> <p>יותר שימוש בחומרים נוספים כגון בטון גלוי, זכוכית ופנלים מתועשים.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>הוראות שימור לבניין A שבתכנית:</p> <p>הבניין המסומן בתשריט בסימול שימור ובנספחים 1 ו-2 בסגול הינו בניין המיועד לשימור וחלות עליו הוראות השימור שנקבעו בתכנית מס' 101-0184523 וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת הבניין לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי המקורי.</p> <p>2. ישומר נפח הבינוי המקורי של מבנה A ובפרט החלל בו התקיים משפט אייכמן, תוך שימור הנרטיב של המקום ו"רוח" המקום, בתיאום עם מחלקת השימור העירונית.</p> <p>3. תותר הריסת הכניסה המזרחית של המבנה ותוספות שנבנו בשנת 1981 ולאחריה שאינן מהבנייה המקורית.</p> <p>4. יותר לבצע שינויים פנימיים במבנה ושינויים בחזיתות ככל שידרש לצורך טיפול במפגעים בטיחותיים ולצורך תפקודו של המבנה כאולם תאטרון פעיל ועדכני, בתיאום עם מחלקת השימור העירונית.</p> <p>5. הבינוי יהא כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. מודגש בזאת כי הבינוי כאמור הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לעת מתן היתר בניה בשטח, לאחר תיאום עם מחלקת השימור ומהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים צהובים הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהי ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטחים אלה יפותחו כמעברים/כיכר ציבורית, יישארו פתוחים ופנויים לשימוש הציבור ויתוחזקו בהתאם להנחיות עיריית ירושלים וכחלק מתחזוקת הכיכר העירונית הקיימת ממזרח בתחום מגרש מס' 3 בתכנית 7598.</p>	ה
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>	ו
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנים המסומנים בצהוב בתשריט ובנספחים מס' 1 ו-2 מיועדים להריסה ויהרסו כחלק מהבניה שתבוצע בשטח.</p>	ז
<p><b>חניה</b></p> <p>1. בהתאם להחלטות הועדה המחוזית מתאריך 18.04.2021 ניתן פטור לחניה לפרויקט למעט חניה עבור נכים, חניה לרכב חירום ומקומות עבור פריקה וטעינה.</p> <p>2. החניה והתנועה יהיו כמפורט בנספח מס' 3. מודגש בזאת כי נספח זה הינו מנחה בלבד ופרטי ייקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח, בתיאום עם אגף תוש"יה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. חניות נגישות לשימושים החדשים שבתכנית יתוכננו בכפוף לאישור יועץ נגישות, לעת מתן היתר הבניה. ניתן יהיה לתת להם מענה בחניון קמפוס ירושלים לאומנויות הסמוך בכפוף לאישור יועץ הנגישות, כאמור.</p>	ח
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע הבנייה :</p> <p>א. הנחיות כלליות לשלבי הבניה :</p> <p>הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תכנית זו תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהא הכנת נספח ביצוע סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 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 שייקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>ב. רעש :</p>	ט

## 4.1

## מבנים ומוסדות ציבור

1. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.

2. תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ג. רעידות:

יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ד. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה:

כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזעור פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:

1. מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ' שניה הקירוב).
2. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים

לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.

3. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.
4. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ' שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות בריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יי שום חומר מנחית אבק או הרטבה ושמירת לחות פניהן.
5. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.
6. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.
7. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

ה. פסולת בניין:

1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים.
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.

ו. הריסת מבנים:

לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ייקבע אם לגרוס את





4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p> <p>ז. אזבסט:</p> <p>כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגני"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.</p>
י	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</b></p> <p>2. הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים לאחר השלמת הבניה ומתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי:</p> <p>א. רעש:</p> <p>1. מפלס רעש התחבורה בתוך חדרי שינה או מגורים לא יעלה על DBA40, כאשר חלונות המעטפת סגורים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית אשר תבחן את פוטנציאל מפגעי הרעש מהתכנית כלפי המגורים.</p> <p>3. תותר השמעת מוסיקה וכריזה בתחום החצר הפנימית מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>4. המערכות המתוכננות על הגג יהיו מופנות לכיוון צפון, דרום ומזרח להיכן שאין מגורים ותתוכנן הסתרת מערכות.</p> <p>5. בתכנית מתוכננים חדרי סטודיו למחול, אולמות ובית קפה בחלקו המערבי של הבניין עם חלונות לכיוון מערב למגורים. נושא פתיחת חלונות לכיוון מערב ייבחן לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. איכות אוויר:</p> <p>עבור פעילות בית הקפה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. פיר הפליטה לא יופנה לכיוון המגורים ממערב לתכנית.</p> <p>ג. בנייה ירוקה:</p> <p>הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה, תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון, העיצוב האדריכלי של הבניין ופרטי הפיתוח סביבו עם מהנדס העיר ועם אדריכל העיר וקבלת אישורם לני"ל.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בק"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, פירוט התכנון במרחב הציבורי של הפרויקט, חתכים וחזיתות, תכנון חניה נדרשת, ציון מיקום תשתיות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמודי תאורה ו/או קווי תאורה וכל עבודות התשתית כולל חשמל,</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>תקשורת וכו'.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פרטי התכנון המפורט עם מחלקת השימור העירונית. ראה סעיף קטן ד' לעיל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ראה סעיפים קטנים ו-י' לעיל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף תוש"יה וקבלת אישורו לתכנון המפורט של התנועה סביב המתחם, של תנועת הולכי הרגל במתחם ומסביבו, של פתרונות החניה לנכים, של פתרונות המעבר והחניה של רכב חירום, של מפרץ פריקה וטעינה וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י אגף תוש"יה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים וקבלת אישורם לנ"ל.</p> <p>8. ראה סעיף קטן ה' לעיל.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום והנחיית מנהל בית המודל.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהא הכנת נספח ביצוע סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 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 שייקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוו"ד אקוסטית אשר תבחן את פוטנציאל מפגעי הרעש מהתכנית כלפי המגורים.</p>	
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>קולטי שמש: יותר להציב קולטי שמש ו/או פנלים סולריים ותאים פוטו-וולטאים על הגגות כחלק אינטגרלי מעיצוב הגג ומעקות הגג.</p>	יב
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>העברת מי הנגר מתחום המגרש והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	יג





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(2)	(2)	(2)	(2)	2	3	15.55 (1)	174	4250	950	740	715	1845	2443.55	בניין A - בניין לשימור	1	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	2	10	32.23 (3)	346	8460	150		1250	7060	2443.55	בניין B+C - דיור להשכרה	1	דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2		74	1800	120	780	150	750	2443.55	בניין B+C - מחול	1	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)				6	150	30		30	120	2443.55	בניין C - בית קפה	1	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	(5)	10	32.23	1000	328	(5)		328		32.8	בניין C	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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. לא יותר ניוד שטחים בין השימושים השונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מפלס הכניסה הקובעת של בנין A.

(2) כמסומן בתשריט..

(3) גובה הגג. לא כולל קומה טכנית.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) כמאושר בתכנית מס' 7598 ובהיתר הבניה מס' 2015/0103.02.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עתיקות

בהתאם לחוק העתיקות, אם יתגלו בשטח התכנית עבודות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד	לא תותר ביצועה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

15 שנים

