

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4329

מגרש הרוסים

שינוי מס' 12/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/92 ולתכניות מס' 1024, 2080 א', 2239, 3555 ב'

3555 ה', ו- 2097 א'

ושינוי מס' 2/92 לתכנית מס' 2097

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

מס' פרק	עמוד	
1.	3	שם התכנית
2.	3	מסמכי התכנית
3.	4	גבולות התכנית
4.	5	שטח התכנית
5.	5	מקום התכנית
6.	5	מטרות
7.	6	כפיפות לתכנית
8.	6	קביעת תנאים למתן היתר בניה
9.	6	הוראות התכנית
10.	6	אזור מסחרי מיוחד
11.	10	שטח למלונאות ומסחר
12.		המתחם המרכזי -
13.	15	מגרשים חדשים ב', ב'1 שטח למלונאות מסחר
14.	18	ומוסד כלל עירוני
15.	20	שטח למוסד
16.	23	חזית מסחרית
17.	24	שטח ציבורי פתוח
18.	24	שטח עתיקות
19.	24	בנין לשימור
20.	24	בנין וגדר להריסה
21.	24	עצים לשימור לעקירה ולהעתקה
22.	24	חניה
23.	25	דרכים
24.	26	הוראות אדריכליות לגבי פרטי בניה הוראות אדריכליות לגבי פיתוח שטחים
25.	27	ציבוריים והפיתוח בכל המגרשים תנאים נוספים למתן היתרי בניה
26.	28	בשטח התכנית מגרשים להשלמה
27.	29	ביצוע התכנית
28.	29	חלוקה חדשה
29.	29	הפקעה
30.	29	תחנת טרנספורמציה
31.	29	אנטנת טלוויזיה ורדיו
32.	29	קולטי שמש על הגג
33.	29	היטל השבחה
34.	30	תשתית
35.	30	תוקף התכנית
	31	חתימות

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4329

מגרש הרוסים

שינוי מס' 12/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/92 לתכניות מס' 1024, 2080 א', 2239, 3555 ב' - 2097 א'

3555 ה', ו- 2097 א' ושינוי מס' 2/92 לתכנית מס' 2097

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4329 - מגרש הרוסים, שינוי מס' 12/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. שינוי מס' 1/92 לתכניות מס' 1024, 2080 א', 2239, 3555 ב' 3555 ה', ו- 2097 א' ושינוי מס' 2/92 לתכנית מס' 2097, (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
 - התכנית כוללת 31 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) ו- 31 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 - א. גיליון אחד של תכנית אורבנית, הערוך בק.מ. 1:1250. (להלן: נספח מס' 1).
 - ב. גיליון אחד של בינוי ועקרונות גיאומטריים, הערוך בק.מ. 1:1000. (להלן: נספח מס' 2).
 - ג. גיליון אחד של תכנית בינוי כללית, הערוך בק.מ. 1:500. (להלן: נספח מס' 3).
 - ד. גיליון אחד של תכנית שימור, שיקום, תוספות בניה, בניה חדשה, הריסה, עקירה והעתקה של מבנים ועצים, הערוך בק.מ. 1:500. (להלן: נספח מס' 4).
 - ה. גיליון אחד של חזיתות וחתכים מתחמיים הערוך בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 5).
 - ו. גיליון אחד של חזיתות וחתכים הערוך בק.מ. 1:500. (להלן נספח מס' 6).
 - ז. גיליון אחד של תכנית דרכים, תנועה, וחניה, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 7).
 - ח. מגרש הכנסיה הרוסית. גיליון אחד של תכנית חזיתות וחתכים, הערוך בק.מ. 1:200. (להלן נספח מס' 8).
 - ט. מתחם מרכזי מגרשים ב' ו-ב'1, גיליון אחד של תכנית קומת קרקע ופיתוח שטח הערוך בק.מ. 1:250. (להלן נספח מס' 9).
 - י. מתחם מרכזי מגרשים ב' ו-ב'1, גיליון אחד של קומת מסחר תחתונה, הערוך בק.מ. 1:250. (להלן נספח מס' 10).
 - יא. מתחם מרכזי מגרשים ב' ו-ב'1, גיליון אחד של קומת חניה עליונה הערוך בק.מ. 1:250. (להלן נספח מס' 11).
 - יב. מתחם מרכזי מגרשים ב' ו-ב'1, גיליון אחד של קומת חניה וקומת בית המלון טיפוסי, הערוך בק.מ. 1:250. (להלן נספח מס' 12).
 - יג. מתחם מרכזי מגרשים ב' ו-ב'1, גיליון אחד של חזית מסחרית, הערוך בק.מ. 1:250. (להלן נספח מס' 13).
 - יד. מתחם מרכזי מגרשים ב' ו-ב'1 גיליון אחד של חתכים הערוך בק.מ. 1:250.

- (להלן: נספח מס' 14).
- טו. מתחם מרכזי מגרשים ב' ו-ב'1 גיליון אחד של חזית צפון מזרחית הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 15).
- טז. מגרש ג' - היכל הגבורה. גיליון אחד של תכניות, חתך וחזית, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 16).
- יז. מגרש ג' - היכל הגבורה. גיליון אחד של תכנית קומת גגות, חזיתות וחתך, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 17).
- יח. מגרש ד' שטח למלונאות ומסחר ותחנת טרנספורמציה במגרש י"ב ברחוב הלני המלכה. גיליון אחד של תכנית הקומות, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 18).
- יט. מגרש ד' שטח למלונאות ומסחר ותחנת טרנספורמציה במגרש י"ב ברחוב הלני המלכה. גיליון אחד של חזיתות וחתכים, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 19).
- כ. מגרש ד' שטח למלונאות ומסחר ותחנת טרנספורמציה במגרש י"ב ברחוב הלני המלכה. גיליון אחד של חזיתות וחתכים, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 20).
- כא. מגרש ה' שטח למלונאות ומסחר (בית המעצר לשעבר), גיליון אחד של חתכים וחזיתות הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 21).
- כב. מגרש ה' שטח למלונאות ומסחר (בית המעצר לשעבר), גיליון אחד של תכנית הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 22).
- כג. מגרש ו' חצרות הלני המלכה מבנה מסחרי. גיליון אחד של תכנית הקומות, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 23).
- כד. מגרש ו' חצרות הלני המלכה מבנה מסחרי. גיליון אחד של חתכים הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 24).
- כה. מגרש ו' חצרות הלני המלכה מבנה מסחרי. גיליון אחד של חזיתות, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 25).
- כו. מגרש ז' בנין בנק אגוד. גיליון אחד של תכנית קומות וחזיתות, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 26).
- כז. מגרש חי בנין המשטרה. גיליון אחד של תכנית קומות, חזית וחתך, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 27).
- כח. מגרש ט' "בנין סטאורי". גיליון אחד של תכנית קומות וחתך, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 28).
- כט. מגרש ט' "בנין סטאורי". גיליון אחד של תכנית קומת גג וחזיתות הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 29).
- ל. מגרש בנין המשלחת הרוסית. גיליון אחד של תכנית קומות וחזיתות, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 30).
- לא. מגרש בנין המשלחת הרוסית. גיליון אחד של חתכים וחזיתות הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: נספח מס' 31).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה ואולם נספחי הבינוי והפיתוח הינם מנחים, למעט לעניין קווי בניין, גובה, מספר קומות ושטחי בנייה, למעט בבניינים לשימור, בהם נספחי הבינוי והפיתוח הינם מחייבים, בכפוף להנחיות מהנדס העיר.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 67.686 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, מרכז העיר, השטח הידוע כ"מגרש הרוסים" בין הרחובות יפו, הלני המלכה ושבטי ישראל.
 גוש 30051, חלקות 1, 2, 3, 4, 5.
 גוש 30052, חלקה מס' 123 וחלקים מחלקות 20, 21, 82, 116, 124.
 גוש 30817, חלקים מחלקות 1, 4, 26.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות:

פיתוח המרקם ההיסטורי של "מגרש הרוסים" כמרכז תיירותי, מלונאי מסחרי תוך קביעת ההוראות הבאות:

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי ייעודי שטח משטח פתוח פרטי לשטחי מוסדות, לשטחי מלונאות לרבות אטרקציות תיירותיות ומסחר, לאזורי מסחר מיוחד, לשטח למלונאות, מסחר ומוסד כלל עירוני, לשטחים פתוחים ציבוריים, לדרכים, לדרך משולבת, למעברים ציבוריים להולכי רגל גישת רכב חירום ובטחון וגישת רכב לחניונים ולשטח לתחנת טרנספורמציה.
2. שינוי יעד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לשטח למוסד.
3. שינוי יעד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב חירום ובטחון וגישת רכב לחניונים.
- ב. קביעת הנחיות בינוי להקמת בנינים חדשים במתחם מגרש הרוסים ותוספות בניה לבנינים הקיימים במתחם, בהתאם למפורט בנספחי בינוי.
- ג. קביעת השימושים המותרים בכל מגרש.
- ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטחים המיועדים לבניה לרבות מס' הקומות המרבי, גובה הבניה המרבי, שטחי הבניה המרביים, קווי הבנין המרביים, עיצוב החזיתות, קביעת חומרי גמר וכד'.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח רחבה ציבורית מסביב לבנין הכנסייה הרוסית, בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.
- ו. קביעת הוראות בדבר שימור של בנינים, התרת תוספות בניה על בנינים לשימור ושימור עצים ואלמנטים אחרים בעלי ערך הסטורי/ארכיטקטוני
- ז. ביניהם: גדרות, בור מים, קירות, מעברים, תעלות ניקוז, שיני דרקון.
- ח. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש.
- ט. קביעת חזיתות מסחריות.
- י. קביעת תוואי חדש לקטע מרחף הלני המלכה, קביעת דרכים משולבות ומעבר ציבורי להולכי רגל ולכניסת רכב לחניונים, ביטול קטעי דרכים והרחבת דרכים קיימות.
- יא. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה שאינם בעלי ערך לשימור.
- יב. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, להעתקה ולשימור.
- יג. איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2097 ו-2097א' וההוראות שבתכנית מס' 4329 ז.ז.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראה מהוראות תכנית מאושרת שקדמה לה, חלות ההוראות תכנית 4329 ז.ז.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה:
 תנאי למתן היתר בניה בכל המגרשים למעט מגרשים ב, ב 1 - יהא תאום עם הועדה לשימור אתרים בנושאים הבאים: מדרגות, קירות תומכים, תעלות ניקוז, בור/ות מים, גדרות, שימור עצים.
9. הוראות התכנית:
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
10. אזור מסחרי מיוחד:
 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים ברקע הם אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. מגרש חדש ו'
 בשטח המסומן בתשריט במגרש חדש ו', ובו קיימים מבנים בשימוש משטרת ישראל המיועדים להריסה, חלות ההוראות הבאות:
1. בשטח זה תותר הקמת בנין חדש ובו יותרו השימושים הבאים:
 מסחר בקומות א' - ב', משרדים ו/או דיור מוגן ו/או שירותי אכסון אחרים מקומה ב' ומעלה.
 יותר שילוב של השימושים כאמור, ובלבד שלכל שימוש תהא נגישות נפרדת.
 2. בבניין החדש - הגובה המרבי של הבניין, קווי הבניין ושטחי הבניה הינם מחייבים.
 3. הבינוי, הפיתוח ומפלסי הבינוי יהיו כמפורט בנספחים מנחים מס' 23,24,25 ובהתאם לקוי הבניין המרביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
 4. מס' הקומות המרבי יהא 7-8 קומות מעל 5 קומות חניה תת קרקעית. (ראה סעיף קטן 7 להלן).
 תותר סטייה של עד 1.0 (+ -) מהמפלסים כאמור, לעת מתן היתר הבניה.

5. שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים מעל למפלט 0.00	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
11222	1176	12398	
3220	16554	19774	
14442	17730	32172	סה"כ

מדגש בזאת כי שטחי הבניה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה והם מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

חישוב שטחי הבניה הוא ברוטו כולל עובי קירות מלא לרבות בבניינים קיימים. שטחי הקומות בבניינים קיימים יחושבו כשטחים עיקריים ובמידה וידרשו ממ"קים) מרחב מוגן קומתי) הרי ששטחם יהיה חלק מסה"כ השטחים העיקריים שבאותה קומה מבלי שתיתן תוספת שטחים נוספים.

6. הקומה העליונה תיבנה בנסיגה של לפחות 2' מ' מכל חזיתותיה.

7. השטח שבתחום מגרש חדש ו' והמסומן בתשריט ובנספח מס' 23 בקווים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, במפלט הכניסה, ללא מגבלת זמן ושימוש.

להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

8. בשטח מגרש חדש ו' תותר הקמת חמש (5) קומות חניה תת קרקעית בהתאם למפורט בנספחים מנחים מס' 23,24,25, ובכפוף להגשת תכנון מפורט של החניה (מערך חניה, כניסות/יציאות וכו') לאישור האגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה על חשבונם. לעת מתן היתר בניה במגרש חדש ו' תינתן התחייבות משפטית לספק שישה (6) מקומות חניה למגרש ז' בתחום מגרש חדש ו'.

9. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש ו' הוא העתקתה של תחנת הטרנספורמציה הקיימת שבתחום המגרש והקמתה מחדש באתר חלופי זמני/קבוע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. להבטחת האמור לעיל יגישו בעלי הזכויות בקרקע התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

10. ראה סעיף קטן (ב) 17 להלן.

11. הוראות בניה אדריכליות: ראה סעיפים 23,24,25. הוראות נוספות:

(1) לאורך רח' הלני המלכה תפותח ככר חצי מעגלית מרוצפת בצורה קונצנטרית.

(2) השער הישן בכניסה הקיימת התחתונה מרח' הלני המלכה למתחם מגרש הרוסים יפורק ויועק בשלמותו למיקומו החדש בהתאם לנספחים מס' 23,24,25.

- (3) החצר האחורית בין בנין ו' ובנין ח' תפותח עם מערכת גינון הבנויה על מבנה חניה.
 (4) בקטעי חיבור בין בנין חדש וישן יבוצע פרט אדריכלי להפרדה ביניהם.

מגרש חדש ט'

ב.

בשטח המסומן בתשריט במגרש חדש ט' קיים בנין "סטאורי" וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

1. הבניין הקיים בשטח מיועד לשימור.
 אסורה הריסה ו/או פגיעה במעטפת החיצונית המקורית של הבניין לרבות באופייה, בסגנונה ובאלמנט הבניה המקוריים שבה. תותר הסרת תוספות בניה מאוחרות ויותר שינויים פנימיים בלבד ובלבד שאין בהם משום פגיעה בחזיתותיו החיצוניות של הבניין למעט הנדרש בשל תוספת הבניה המוצעת על-פי סעיפים קטנים ב' 2, ב' 3 להלן.
2. תותר השלמת תוספת בניה להשלמת הקומה הרביעית הקיימת ובנית עוד שתי קומות חדשות מעל לקומה הרביעית, כאמור בהתאם למפורט בנספחים מס' 28,29 ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
3. תותר תוספת אגף חדש בן חמש (5) קומות מעל קומת מסחר תת קרקעית ועוד ארבע קומות חניה תת קרקעית בהתאם למפורט בנספחים מס' 28, 29, ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
4. מודגש בזאת כי הקומה העליונה, הן על הבניין הקיים והן באגף החדש, תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקונטור הקומה שמתחתיה, בכל החזיתות למעט במגדלון הפינתי.
5. יותר חיבור האגף החדש לבנין הקיים באמצעות גשר/גשרים שמטרתם/מטרתו לספק לקומות החדשות המוצעות על הבניין הקיים את החיבור הדרוש לפירי מעליות ומדרגות תקניות.
6. גובה הבניה המרבי ומפלסי הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספחים מס' 28,29. תותר סטייה של 1 (+ -) מטר במפלסים כאמור, לעת מתן היתר הבניה.
7. השימושים המותרים בשטח מגרש חדש ט' הם: מסחר, משרדים.
8. שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש חדש ט' הם כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים מעל למפלס 0.00	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
12788	1288	14076	
1501	4245	5476	
14289	5533	19822	
שטחים מתחת למפלס 0.00			סה"כ

שטחי הבניה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה והם מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

חישוב שטחי הבניה הוא ברוטו כולל עובי קירות מלא לרבות בבניינים קיימים.
שטחי הקומות בבניינים קיימים יחושבו כשטחים עיקריים ובמידה וידרשו ממ"קים
(מרחב מוגן קומתי) הרי ששטחם יהיה חלק מסה"כ השטחים העיקריים שבאותה
קומה מבלי שתניתן תוספת שטחים נוספים.

10. בשטח מגרש חדש ט' תותר הקמת ארבע (4) קומות חניה תת קרקעיות בהתאם
למפורט בנספחים מס' 28,29 ובכפוף להגשת תכנון מפורט של החניה (מערך
חניה, כניסות/יציאות וכדומה) לאישור האגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה
להיתר בניה ועל חשבונם.

11. שטח עם זיקת הנאה לציבור:
השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע בתחום מגרש חדש ט', הוא אזור
מסחרי מיוחד עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע. בשטח זה יוקם חלק מהחניון
התת קרקעי, כאמור בסעיף קטן 9 לעיל, ומעליו במפלס הקרקע, תפותח רחבה
ציבורית מגוננת שימוש הקהל הרחב, כהמשך וברצף לפיתוח שבשטח מגרש חדש
כא'.

זיקת ההנאה לציבור, כאמור, תהא ללא מגבלת זמן ושימוש ולהבטחת האמור לעיל
תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש
חדש ט' ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ביצוע פיתוח השטח בשטח עם זיקת ההנאה לציבור כאמור יהא באחריות מגישי
הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש ט' ועל חשבונם בהתאם להנחיות עיריית
ירושלים.

אחזקת השטח עם זיקת ההנאה לציבור, כאמור, תהא באחריות בעלי הזכויות
בשטח מגרש חדש ט' ועל חשבונם.

12. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח המגרש, ישופץ הבניין הקיים וינוקה על כל
חזיתותיו, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

13. תוספת הבניה על גג הבניין הקיים תהא בהתאם לנספח הבינוי המחייב.
כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצורפו פרטי בנין בק.מ. שלא יקטן מ-1:50 לאישור
מהנדס העיר.

14. תוספת האגף החדש תיבנה מאבן מסוג אבן הבניה של האגף הישן או אבן דומה
ובעיצוב חזיתות בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח מס' 29.

15. תותר בנית תוספות הבניה בשטח מגרש חדש ט' בשלבים באופן שתוספת
הקומות מעל הבניין הקיים תיבנה בנפרד מתוספת האגף החדש המוצע.

16. תנאי למתן היתר בניה להקמת האגף החדש בשטח מגרש חדש ט' הוא הגשת
תכנון מפורט של פיתוח שטח מגרש חדש ט' ומגרש חדש כא' לאישור האגף
לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש ט' ועל חשבונם.
ביצוע בפועל של הפיתוח בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, הן בשטח מגרש חדש
כא' והן בשטח מגרש חדש ט' יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת האגף
החדש ויבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש ט' ועל חשבונם,
בתאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר.

לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לאגף החדש אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר.

17. תנאי למתן היתר חפירה הוא תיאום עם רשות העתיקות, ע"מ ללוות את עבודות החפירה והחציבה בפיקוח ארכאולוגי צמוד.

במידה שיתגלו עתיקות תוך כדי עבודות הבינוי והפיתוח בשטח זה יש לערוך חפירות הצלה שהיקפן יקבע עפ"י אופי הממצאים, ע"י רשות עתיקות.

18. הוראות אדריכליות: ראה סעיפים 23, 24, 25.
הוראות מנחות נוספות:

(1) מבני הגשר בין בנין סטאורי הישן והחדש יבנו מקונסטרוקציות מתכת חכוכית, או מחומרים דומים, ע"פ הנחיית מהנדס העיר.

(2) הרחבה הציבורית מעל החניה התת-קרקעית של מגרש חדש ט" תפותח באופי מגרש חדש כא' וכהמשכו הישיר.

ג. מגרש חדש י"א

השטח המסומן בתשריט כמגרש חדש יא' קיים בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:

1. לא תותר כל תוספת בניה במגרש זה.

2. השימוש המותר בשטח הוא קיוסק/בית קפה.

3. לא תותר תוספת ארובה.

4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ישופצו וינוקו חזיתות הבניין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

11. שטח למלונאות ומסחר:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור וצהוב לסירוגין הם שטחים למלונאות ומסחר וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:

א. מגרש חדש ד'

בשטח המסומן בתשריט כמגרש חדש ד' חלות ההוראות הבאות:

1. בשטח זה תותר הקמת בנין חדש ובו השימושים הבאים:
מסחר ו/או מלונאות.

2. הגובה המרבי של הבניין, קווי הבניין ושטחי הבניה הינם מחייבים. הבינוי והפיתוח בשטח יהיו כמפורט בנספחים מנחים מס' 18, 19, 20 ובתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה במפלס הקרקע ומעלה ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה מתחת למפלס הקרקע.

3. מס' הקומות המרבי יהא חמש.

מפלסי הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספחים מנחים מס' 18, 19, 20. תותר סטייה של עד 1.0 (+ -) מ' מהמפלסים כאמור, לעת מתן היתר הבניה בשטח.

4. שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
4406.5	458.5	3948	שטחים מעל למפלס 0.00
2396.5	170.5	2226	שטחים מתחת למפלס 0.0
6803	629	6174	סה"כ

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
חישוב שטחי הבניה הוא ברוטו כולל עובי קירות מלא לרבות בבניינים קיימים. שטחי הקומות בבניינים קיימים יחושבו כשטחים עיקריים ובמידה וידרשו ממ"קים (מרחב מוגן קומתי) הרי ששטחם יהיה חלק מסה"כ השטחים העיקריים שבאותה קומה מבלי שתיתן תוספת שטחים נוספים.

5

בשטח זה לא תותר הקמת חניה תת קרקעית. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב, עפ"י התקן, עבור הבניין שיוקם בשטח יוכשרו ויותקנו בפועל בחניון ציבורי שיקבע ע"י עיריית ירושלים ובהתאם לשלבים שיקבעו על ידי הועדה המקומית ובכפוף לאמור בסעיף 21 להלן.
בעלי הזכויות במגרש חדש ד' ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות חניה בחניון ציבורי כאמור, בהתאם למס' מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן.
הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא יינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה אלא לאחר שהסכומים האמורים ישולמו.

6

חומת האבן הקיימת בגבולו הצפוני של מגרש חדש ד' מיועדת לפירוק ולהרכבה מחדש. תנאי למתן היתר בניה הוא תיעוד חומת האבן, כאמור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום עם המועצה לשימור מבנים ואתרים.
כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תורכב מחדש תשופץ ותנוקה החומה, ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש ד' ועל חשבונם.
תותר פתיחת פתחים בחומת האבן בתיאום עם מהנדס העיר בהתאם לנספחי הבינוי המנחה מס' 18.

7

תותר הקמת מבנה גשר מעל לתוואי הדרך הציבורית שבתחום מגרש חדש מס' 1 בהתאם למסומן בתשריט ובקווים מקבילים עם האות ג' ביניהם וכמפורט בנספחים המנחים מס' 18-20.
מבנה הגשר, כאמור, יוקם בגובה שלא יפחת מ- 5 מ' מעל למפלס הדרך הציבורית ויהא בן קומה אחת.
מבנה הגשר יקשר בין קומת המסחר המוצעת במפלס 3 שבמגרש חדש ד' לבין קומת הכניסה שבמפלס +000 שבמגרש חדש ב'.
תובטח גישה ומעבר חופשי לציבור בתוך מבנה הגשר ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר להקמת מבנה הגשר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה להקמתו.

8. הוראות בניה אדריכליות: ראה סעיפים 23, 24, 25.

הוראות נוספות:

- (1) לצורך בנית הבניין החדש ד' ימוספר יצולם ויפורק הקיר ההיסטורי ויאוחסן במקום מוגן במהלך התקדמות שלבי הבניה. הקיר יבנה מחדש במתכונתו המקורית.
- (2) קטע השער ההיסטורי הקיים בפינת הרחובות מונבו והלני המלכה יפורק במלואו ויועתק למקומו החדש באופן זהה במגרש ד'. ראה נספח השימור מס' 4 וכן נספחים מס' 18 ו-19.

ב. מגרש חדש ה'

בשטח המסומן בתשריט במגרש חדש ה' קיים בנין "בית המעצר" בן קומה אחת וחלות עליו ההוראות הבאות:

1. הבניין הקיים בשטח מיועד לשימור. אסורה הריסה ו/או פגיעה במעטפת החיצונית של הבניין לרבות באופייה בסגנונה ובאלמנטי הבניה המקוריים שבה. יותרו שינויים פנימיים בבניין ובלבד שאין בהם משום פגיעה בחזיתותיו החיצוניות והפנימיות של הבניין. ראה סעיף קטן 10 (1).
2. תותר תוספת של שלוש קומות בחזית הצפונית והמערבית של הבניין ותוספת של שתי קומות בחזית הדרומית והמזרחית של הבניין, הכל כמפורט בנספחים מס' 21 ו- 22 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית, ובקו שלוש נקודות בטוש אדום לבניה בקומת הקרקע בלבד /לבניית קולונדה מקורה.
3. השימושים המותרים בשטח הם: מסחר ו/או מלונאות.
3. גובה הבניה המרבי המחייב ומפלסי הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספחים מס' 21 ו- 22.
5. שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים מעל למפלס 0.00	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
0.00	8642	776	9418
שטחים מתחת למפלס 0.0	—	—	—
סה"כ	8642	776	9418

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה והם מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. חישוב שטחי הבניה הוא ברוטו כולל עובי קירות מלא לרבות בבניינים קיימים. שטחי הקומות בבניינים קיימים יחושבו כשטחים עיקריים ובמידה וידרשו ממ"קים (מרחב מוגן קומתי) הרי ששטחם יהיה חלק מסה"כ השטחים העיקריים שבאותה קומה מבלי שתינתן תוספת שטחים נוספים.

6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ישופץ וינוקה הבניין הקיים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת כל המבנים שאינם חלק מהבניה המקורית, לרבות גג הרעפים, הקיימים בחצר הפנימית הצפונית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

8. בשטח זה לא תותר הקמת חניה תת קרקעית. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב עפ"י התקן עבור תוספות הבניה בשטח יוכשרו ויותקנו בחניון ציבורי שיקבע ע"י עיריית ירושלים בפועל בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית בחניון ציבורי ובכפוף למפורט בסעיף 21 להלן.

מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש ה' ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי כאמור, בהתאם למספר מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן.

הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא יינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

9. תנאי למתן היתר בניה ראשון שינתן בשטח מגרש חדש ה' או ח' הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח מגרש חדש כב' (שטח פתוח ציבורי), לאשור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ביצוע בפועל של פיתוח שטח מגרשים חדשים כ"ב וכ"ט בהתאם לתכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון שינתן בשטח מגרש חדש ה' או ח' ויבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר הראשון כאמור ועל חשבונם בתיאום ובפקוח האגף לשיפור פני העיר.

לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, כאמור, להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר.

10. הוראות בניה אדריכליות: ראה סעיפים 23,24,25.

הוראות נוספות:

- (1) במרכז הבניין יותר פרוק כפת האבן ובניית כיפה שקופה חדשה.
- (2) שני המעברים הפנימיים החדשים המחלקים את החצרות הפנימיות יבנו מקונסטרוקציית מתכת וקירות זכוכית, או מחומרים דומים, בכפוף להנחיות מהנדס העיר.
- (3) תותר בנית פרגולה שקופה על הגג הקיים מקונסטרוקציית מתכת בלבד, ראה סעיף קטן (2) לעיל.

ג. מגרש חדש ז'

בשטח המסומן בתשריט במגרש חדש ז' חלות ההוראות הבאות:

1. הבניין הקיים בשטח מיועד לשימור. אסורה הריסה ו/או פגיעה במעטפת החיצונית של הבניין לרבות באופייה, בסגנונה ובאלמנטי הבניה המקוריים שבה. יותרו שינויים פנימיים בבניין ובלבד שאין בהם משום פגיעה בחזיתותיו החיצוניות של הבניין. למעט הנדרש במסגרת תוספת הבנייה המותרת עפ"י תת סעיפים 10 ג 1, 2 - 10 ג 3.

2. תותר תוספת של שלוש קומות מעל שלוש הקומות הקיימות בבניין בהתאם למפורט בנספח מס' 26 ובהתאם לקוי הבניין המרביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

4. השימושים המותרים בשטח מגרש ז' הם מסחר, משרדים ומלון.

הנגישות לשלוש הקומות הנוספות תהא באמצעות חדר מדרגות ומעלית חיצונית חדשים, צמודים לחזית המזרחית של הבניין וכמפורט בנספח מס' 26.

4. שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
3604.5	325.5	3279	שטחים מעל למפלס 0.00
100	100	---	שטחים מתחת למפלס 0.0
3704.5	425.5	3279	סה"כ

מודגש בזאת כי שטחי הבניה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה והם מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

חישוב שטחי הבניה הוא ברוטו כולל עובי קירות מלא לרבות בבניינים קיימים. שטחי הקומות בבניינים קיימים יחושבו כשטחים עיקריים ובמידה וידרשו ממ"קים (מרחב מוגן קומתי) הרי ששטחם יהיה חלק מסה"כ השטחים העיקריים שבאותה קומה מבלי שתיתן תוספת שטחים נוספים.

5. גובה הבניה המרבי ומפלסי הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספח מס' 26. תותר סטייה של עד 1.0 (+ -) מ' מהמפלסים כאמור, לעת מתן היתר הבניה.

6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ישופץ הבניין הקיים וינוקה על כל חזיתותיו, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

7. תוספת הבניה תהא בהתאם לנספח הבינוי שהוא מחייב. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצורפו פרטי בנין בק.מ שלא יקטן מ- 1:50 לאישור מהנדס העיר.

8. ✓ חלק מהחניה הדרושה תהיה בתחום המגרש. יתרת מקומות החניה הדרושים לתוספת הבניה יוכשרו ויותקנו בפועל בהתאם לשלבים שיקבעו על ידי הועדה המקומית ובכפוף למפורט בסעיף 21 להלן. בעלי הזכויות במגרש חדש ז' ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו על ידי העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון ציבורי בהתאם למספר מקומות החניה הנדרשים על פי התקן. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא יינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

10. מגיש הבקשה להיתר במגרש חדש ז' יספק שישה (6) מקומות חניה עבור מגרש חדש ז'.

11. בחלקו הצפון מזרחי של מגרש חדש מס' ז', בשטח שבין רח' הלני המלכה לבין מגרש חדש ז' יובטח מעבר חופשי של כלי רכב שבשימוש משטרת ישראל לחצר האחורית הפתוחה שתתוכנן ותבוצע במגרש חדש ח', ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש ז' כתנאי למתן היתר בניה. כמו כן כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש ז' ייחתם הסכם בין

בעלי הזכויות במגרש חדש ז' לבין משטרת ישראל בדבר השימוש במעבר כאמור, פיתוחו ואחזקתו.

12. הוראות אדריכליות: ראה סעיפים 23, 24, 25.

הוראות נוספות:

פירוט ומידות תוספת בניה בקטע הבניין המדורג כלפי בנין ח' הינן מחייבות. תנאי למתן היתר בניה הוא מילוי כל הוראות השימור הנוגעות לבנין זה בהתאם להוראות שבנספח השימור מס' 4.

12. המתחם המרכזי - מגרשים חדשים ב' ו-ב' 1:

השטח המותחם בקו שחור בתשריט והמורכב משני מגרשים חדשים ב' ו-ב' 1 הוא מתחם הבינוי המרכזי בשטח מגרש הרוסים וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
א. שטח זה מהווה מתחם תכנוני אחד והוא יפותח ויבנה כמקשה אחת בהתאם להוראות המפורטות להלן.

ב. 1. בשטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב ואפור לסירוגין, והמוגדר כמגרש חדש ב' תותר הקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל למפלס הכיכר הציבורית (כאמור להלן) ו-5 קומות מתחת למפלס הכיכר הציבורית (לרבות 5 קומות תת קרקעיות).

2. השימושים המותרים בשטח זה הם כמפורט להלן:

מלונאות המותרת במתחם תיירות עירוני(לרבות אטרקציה תיירותית), מסחר. בקומות תת קרקעיות יותר מסחר, מרכז בריאות, חניה, אחסנה, אספקה וקומה טכנית.

ג. 1. בשטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים ברקע והמוגדר כמגרש חדש ב' 1 תבוצע ותפותח כיכר ציבורית במפלס 798.00 מ' שתהא פתוחה לשימוש הקהל הרחב ומתחתיה תותר בניה כמפורט בסעיף קטן 2 להלן.
מפלס הכיכר הציבורית כאמור יהא שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש כמסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח מגרש חדש ב' 1 ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

2. השימושים המותרים בשטח זה הם כמפורט להלן:

במפלס 798.00 - קולונדה פתוחה + שני מבני מסחר בני קומה אחת עם גלריה בכל אחד מהם וכן מהלכי מדרגות ומעליות ציבוריים.

במפלסים שמתחת למפלס הכיכר יותרו שימושים למסחר, חניה, אחסנה ואספקה וקומה טכנית. ✓

3. פיתוח הכיכר הציבורית יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
קולונדה מקורה הבנויה שתי שורות של זוגות עמודי שיש, קורות בטון מסותת ותקרה בעלת פתחי תאורה מסיבית עם מעקה. משני קצות הקולונדה יוקמו שני בניינים בני קומה+גלריה בכל אחד, בהם יותרו שימושים מסחריים שיש להם זיקה לפעילויות בכיכר הציבורית כגון בתי קפה, חנויות לממכר מזכרות וכדו'.
כמו כן תתאפשר הקמת נקודות תצפית על גג הקולונדה שאליהן ניתן יהיה להגיע

באמצעות מעברים אנכיים.
 כל זאת כמסומן בתשריט במגרש חדש מס' ב'1 בהתאם לקו בנין עילי מרבי ולקוי בנין לבניה מעל מפלס הכיכר הציבורית וכן בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 9, 13, 14.
 אמפיתאטרון לכיוון מזרח ואשר דרכו תפותח בעתיד הגישה של הולכי הרגל לשער הכניסה של היכל הגבורה במגרש חדש ג'.
 מרפסת מרוצפת ומרוהטת בריהוט חוצות ואשר בה תותר הצבת פסלים.
 קטע של שביל הולכי רגל שיקשר בין הדרכים להולכי רגל המוגדרות בתכנית כמגרשים חדשים כ"ד ו-ל"ב כמסומן בנספח מס' 9.
 לעת מתן היתר בניה יאשר מהנדס העיר את סוג החומרים והעיצוב של הכיכר הציבורית.

ד. הבינוי והפיתוח בשטחי מגרשים חדשים ב' ו-ב'1 יהיו כמפורט בנספחים מנחים מס' 9 עד 15.

ה. הגובה המרבי של הבניין, קווי הבניין ושטחי הבנייה הינם מחייבים.

ו. מספר הקומות המרבי ומפלסי הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספחים מנחים מס' 9 עד 15.

תותר סטייה של עד 1.0 (+ -) מ' ממפלסי הבינוי והפיתוח כאמור לעת מתן היתר הבניה בשטח.

ז. הקומה העליונה של בית המלון תיבנה בנסיגה של לפחות 1.5 מ' מקונטור הקומה שמתחתיה, בכל החזיתות.

ח. בשטחי מגרשים חדשים ב' ו-ב'1 תותר הקמת חמש (5) קומות חניה תת קרקעית, בהתאם למפורט בנספחים 9 עד 15 ובכפוף להגשת תכנון מפורט של החניה (מערך חניה כניסות/יציאות וכדומה) לאישור האגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.

בנוסף ל- 5 קומות החניה כאמור, תותר הקמת קומת חניה נוספת, במידת הצורך (מסומנת בקו מקוטע בנספח מס' 14), בהתאם לבדיקת האגף להסדרי תנועה ובהתאם לדרישותיו.

שטח קומת החניה הנוספת, כאמור, לא יעלה על שטח קומת החניה מעליו. שטח זה אינו נכלל בשטחי הבניה המרביים המפורטים בסעיף 12 ט' להלן.

ט. קווי הבניין המרביים בשטחי מגרשים חדשים ב' ו-ב'1 יהיו כמפורט להלן:
 קווי הבניין התת קרקעיים המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
 קווי הבניין העיליים להקמת בית המלון וקווי הבניין המרביים להקמת המבנה המסחרי מתחת למפלס הכיכר הציבורית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 קווי הבניין המרביים להקמת הקולונדה ושני מבנים המסחריים הקטנים שמעל מפלס הכיכר הציבורית יהיו כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.
 על אף האמור לעיל תבוטל מגבלת קווי הבניין במגרש חדש ב' בחזית הדרומית, עד וכולל מפלס 799.00, עבור הקמת אטרקציה תיירותית, כפוף לתאום עם מהנדס העיר.

ט. שטחי הבניה המרביים בשטחי מגרשים חדשים ב' ו-ב'1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:
מגרש חדש ב'

שטחים מעל למפלס 0.00	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
7043	935	7978	
4503	2223	6726	
11546	3158	14704	סה"כ

מגרש חדש ב'1

שטחים מעל למפלס 0.00	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
367	452	819	
2550	17579	20129	
2917	18031	20948	סה"כ

הערות לטבלאות:

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

חישוב שטחי הבניה הוא ברוטו כולל עובי קירות מלא לרבות בבניינים קיימים. שטחי הקומות בבניינים קיימים יחושבו כשטחים עיקריים ובמידה וידרשו ממ"קים (מרחב מוגן קומתי) הרי ששטחם יהיה חלק מסה"כ השטחים העיקריים שבאותה קומה מבלי שתינתן תוספת שטחים נוספים.

י. מודגש בזאת כי הבינוי בשטחי מגרשים חדשים ב' ו-ב'1 יבוצע בהינף אחד וכמקשה אחת באופן שבית המלון יבנה בד בבד עם המבנה המסחרי מתחת לכיכר הציבורית ועם החניה התת קרקעית המוצעת במתחם הכיכר הציבורית שתפותח במלואה כתנאי למתן טופס 4 להקמת בית המלון, ו/או להקמת המבנה המסחרי. במידה שתוקם אטרקציה תיירותית במגרשים ב' ו- ב'1, יותר פיתוח והפעלת מגרש חדש ב'1, החניון וקומה ראשונה של מגרש חדש ב' עוד בטרם השלמת כל הבינוי במגרש חדש ב'.

יא. מודגש בזאת כי פיתוח הכיכר הציבורית יבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר. אחזקת השטח כאמור, תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר בשטח ועל חשבונם, בהתאם להוראות עיריית ירושלים.

יג. ראה סעיף 10 (ב) 17 לעיל.

יד. כתנאי למתן היתר בניה, על מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש ב'1 להעתיק את "שיני הדרקון" (חרוטי הבטון מתקופת המנדט) תוך כדי שימורם, למגרש חדש ג' על חשבונם, בתיאום מוקדם עם בעלי הזכויות במגרש חדש ג'.

- הוראות בניה אדריכליות: ראה סעיפים 23, 24, 25.
- הוראות נוספות בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר, לעת מתן היתר בניה:
- (1) לאורך החזית הדרום מערבית של הבנין במגרש חדש ב' יבנה מעבר מקורה. חזית הבניין הפנימית הפתוחה למעבר זה תהיה שקופה.
 - (2) הפרגולה הצמודה לבנין במגרש חדש ב' בחזית הדרומית כלפי הכיכר תבנה מעמודי אבן מסותתת ומרובעת והגג יהיה מקונסטרוקציה מתכת עם קירוי קל.
 - (3) הקולונדה בבניין במגרש חדש ב'1 תבנה מזוגות עמודי שיש עגולים ומלוטשים. מבנה הגג יהיה מקורות בטון לבן ומסותת ואלמנטי קירוי מצופים נחושת.
 - (4) תותר הוצאת שולחנות וכסאות מכל צד של הקולונדה חאת בדופן הפנימית (המערבית) בלבד, כך שיתאפשר מעבר לציבור בקולונדה ברוחב של 3.5 מ' לפחות לכל האורך.
 - (5) תותר הוצאת שולחנות וספסלים במפלס הכיכר התחתונה.
 - (6) גג המבנה העגול בחלק המזרחי של הבנין במגרש חדש ב' יעוצב ככיפה שטוחה ויצופה נחושת. ראה נספחים מס' 13-14.
 - (7) תחתית מבנה עגול זה המקרה את הכיכר תעוצב כאלמנט יחודי לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
 - (8) האמפיתיאטרון יבנה כמבנה אבן מסותתת ומרובעת בסיתות מוטבה.
 - (9) ביצוע מבנה האמפיתיאטרון כולל השלמת הקיר שבינו לבין "היכל הגבורה" לרבות מבנה שער הכניסה, יהיה בתיאום עם "היכל הגבורה".
 - (10) הרחבה העליונה הבנויה על מבנה החניה תרוצף באבן בגוונים שונים וישולבו בה אלמנטים גנניים, פיסוליים, אומנותיים וריהוט רחוב.

ד.

13. שטח למלונאות מסחר ומוסד כלל עירוני:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כתום, אפור וצהוב לסירוגין הוא שטח למלונאות, מסחר ומוסד כלל עירוני וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. מגרש חדש ח'

- הבניין הקיים בשטח מגרש חדש ח' מיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:
1. אסורה הריסה ו/או פגיעה במעטפת החיצונית המקורית של הבנין לרבות באופייה בסגנונה ובאלמנטי הבניה המקוריים שבה.
 2. למרות האמור לעיל יותרו שינויים קלים ותותר פתיחת פתחים בחזית הפינה לרח' חשין לשימושים מסחריים, הכל כמפורט בנספח מס' 27.
 3. יותרו שינויים פנימיים בבניין ובלבד שאין בהם משום פגיעה בחזיתותיו החיצוניות של הבניין.
 4. בקומות קיימות שגובהן מ- 4.5 מ' ומעלה תותר בנית גלריות ובלבד שלא תהיה פגיעה בחזיתות החיצוניות של הבניין, בפתחים ובאלמנטי הבניה המקוריים שבו, הכל כמפורט בנספח מס' 27.
 5. לא תותר כל תוספת בניה על הבניין הקיים ו/או בצמוד לחזיתותיו.

ב. הבינוי והפיתוח בשטח מגרש חדש ח' יהיו כמפורט בנספח מס' 27.

ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ד. השימושים המותרים בשטח מגרש חדש ח' יהיו כמפורט להלן ובהתאם למפורט בנספח מס' 27: מלונאות, מסחר ושטח עבור תחנת משטרה מקומית. מיקום השימושים המפורט בכל אחת מהקומות/חלקי קומות יקבע לעת מתן היתר בניה ע"י הרשויות המוסמכות.

ה. שילוב השימושים השונים בקומה אחת כאמור מחייב מתן נגישות נפרדת לכל שימוש, לעת מתן היתר הבניה וכמפורט בנספח מס' 27.

ו. שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
1292	242	1050	תחנת משטרה
5105	384	4721	מלונאות ו/או מסחר
6397	626	5771	סה"כ

הערות לטבלה:

מודגש בזאת כי שטחי הבניה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום המעטפת הבניה והם מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

חישוב שטחי בניה הם ברוטו כולל עובי קירות מלא לרבות בבניינים הקיימים. שטחי הקומות בבניינים קיימים יחושבו כשטחים עיקריים ובמידה וידרשו ממ"קים (מרחב מוגן קומתי) הרי ששטחים יהווה חלק מסה"כ השטחים העיקריים שבאותה קומה מבלי שתיתן תוספת שטחים נוספים.

ז. מפלסי הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספח מס' 27.

ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ישופץ הבניין הקיים וינוקה על כל חזיתותיו, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להוראות מהנדס העיר או מי מטעמו ובפיקוחו.

ט. השטח שבתחום מגרש חדש ח' והמסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זכות מעבר לציבור בקומה א', ללא מגבלת זמן ושימוש. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות השטח המגרש ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

י. ראה סעיפים 10 (ב) 17 לעיל.

יא. בשטח זה לא תותר הקמת חניה תת קרקעית. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור תוספת הבניה שתוקם בשטח יוכשרו ויותקנו בפועל בהתאם לשלבים שיקבעו על ידי הועדה המקומית בחניון ציבורי, ובכפוף למפורט בסעיף 21 להלן. מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש ח' ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו על ידי העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון ציבורי, בהתאם למספר מקומות החניה הנדרשים על פי התקן עבור תוספת הבניה בגלריות הפנימיות. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא יינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

במגרש חדש ח' בפינה הצפון מערבית תותר חניה על קרקעית לשירות תחנת המשטרה
ראה סעיף 11 (ג) 10.

הוראות בניה אדריכליות ראה סעיפים 23, 24, 25.

תנאי למתן היתר בניה הוא מילוי כל הוראות השימור הנוגעות לבנין זה בהתאם להוראות
שבנספח השימור מס' 4.

שטח למוסד:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הם שטחים למוסדות
וחלות עליהם ההוראות הבאות:

א. מגרש הכנסיה הרוסית.

בשטח בגוש 30051 בחלקה 3 הצבועה בתשריט בצבע כתום במסגרת בצבע
חום קיימים בנין הכנסייה הרוסית וקבר קדוש וחלות על שטח זה ההוראות
הבאות:

1. הבניינים הקיימים בשטח מיועדים לשימור.

2. לא תותר כל בניה בשטח זה אלא הקמת גדר שתקיף את בנין הכנסייה בכל
חזיתותיו, כמפורט בנספח מס' 8.

הגדר תוקם באבן טבעית מרובעת ומסותתת וסריג כמפורט בנספח מספר
8. קטע אזור הכניסה לכנסייה לא יגודר וישאר חשוף לציבור.

מגרש חדש ג'

בשטח המסומן בתשריט במגרש חדש ג' קיים בנין "היכל הגבורה" וחלות על
שטח זה ההוראות הבאות:

1. השימוש בשטח זה הוא למוזיאון אסירי המחותרות ולשימושים נוספים בעלי
זיקה דומה לנושא.

2. הבניין הקיים בשטח מיועד לשימור.

אסורה הריסה ו/או פגיעה במעטפת החיצונית של הבניין, לרבות באופייה,
בסגנונה ובאלמנטי הבניה המקוריים שבה.

יותר שינויים פנימיים בבניין ובלבד שאין בהם משום פגיעה בחזיתותיו
החיצוניות והפנימיות של הבניין.

תותר תוספת מדרגות בחצר הפנימית הקיימת בהתאם לקווי הבניין
המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום וכמפורט בנספח מס' 16.
ראה סעיף קטן 9 להלן.

3. תותר תוספת אגף בחלקו הצפון מזרחי של הבניין הקיים, לשם הרחבת
המוזיאון הקיים, בהתאם למפורט בנספחים מס' 16 ו- 17.

בהתאם לקווי הבניין המרביים המסומנים בתשריט בקו נקודה
בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

4. מס' הקומות המרבי לתוספת האגף כאמור יהא שלוש קומות (כולל קומת
גלריה) מעל לקומת מרתף.

גובה הבניה המרבי המחייב יהא כמפורט בנספחים מס' 16 ו- 17.

5. שטחי הבניה המרביים לתוספת האגף כאמור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים מעל למפלט 0.00	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
1882	174	2056	שטחים מעל למפלט 0.00
739	232	971	שטחים מתחת למפלט 0.0
2627	406	3033	סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום תוספת הבניה המבוקשת (תוספת האגף החדש בלבד) והם מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. חישוב שטחי הבניה הוא ברוטו כולל עובי קירות מלא לרבות בבניינים הקיימים.

שטחי הקומות בבניינים קיימים יחושבו כשטחים עיקריים ובמידה וידרשו ממ"קים (מרחב מוגן קומתי) הרי ששטחם יהווה חלק מסה"כ השטחים העיקריים שבאותה קומה מבלי שתינתן תוספת שטחים נוספת.

6. הקומה העליונה תיבנה בנסיגה של לפחות 2.0 מ' בחזית הפונה לרח' שבטי ישראל.

7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת האגף ישופץ הבניין הקיים וינוקה על כל חזיתותיו, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

8. תוספת הבניה תהא תואמת באופייה הארכיטקטוני, ככל הניתן, לחזיתות הבניין המיועד לשימור, לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות, כייחול וכדומה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצורפו פרטי בנין בק.מ. 1:50 לאישור מהנדס העיר.

9. על מנת לאפשר תצפית ואפשרות הליכה על גג הבניין הקיים תותר התקנת קונסטרוקציה מתכת שתשמש שביל הליכה על הגג ובלבד שלא תהיה בה פגיעה בערכי הבניין המיועד לשימור.

10. המגרש יוקף בגדר ועמודי אבן עם קורות מתכת עליונות וסבכת ברזל כדוגמת הגדר הקיימת לאורך משעול הגבורה שמדרום לבנין.

11. שער הכניסה הדרום מזרחי ובנין השומר הקיים יועתקו למקומם החדש במורד שביל הכניסה במתכונתם הקיימת

12. "שיני הדרקון" (חרוטי הבטון מתקופת המנדט) ישולבו בתכנון פיתוח מגרש חדש ג', כאמור בסעיף 12 יד ומוקמו לאורך השביל הראשי וזאת כתנאי למתן היתר בניה.

13. תותר חניה למכוניות פרטיות לשימוש המוזיאון בתוך גבולות מגרש חדש ג' בהתאם לנספח הבינוי מס' 16.

14. הוראות אדריכליות: ראה סעיפים 23, 24, 25.

הוראות נוספות:

- (1) קטע הגדר, השער ובנין השומר שבאזור הכניסה מול בנין העירייה יפורק ויועתק למקומו החדש בהתאם לתשריט ולנספח בינוי מס' 9.
- (2) הקיר הקיים לאורך רח' שבטי ישראל הוא קיר המיועד לשימור ותבנה עליו גדר כדוגמת גדר משעול הגבורה, כתנאי למתן היתר בנייה, בתאום עם המועצה לשימור אתרים.
- (3) כתנאי למתן היתר בניה יש לשקם את קטעי הגדרות המיועדים לשימור בהתאם לנספח מס' 4.
- (4) בור המים הקיים בשטח התכנית ישומר ככל שניתן בתחום קומת הקרקע וקומת המרתף של המבנה החדש, תותר אפשרות לבניית קונסטרוקציה הנדרשת לתמיכת הקומות העליונות.

15. תנאי למתן היתר בניה הוא מילוי כל הוראות השימור הנוגעות לבנין זה בהתאם להוראות שבנספח מס' 4.

ג. מגרש "המשלחת הרוסית"

בשטח בגוש 30051 בחלקה 2 הצבועה בתשריט בצבע כתום במסגרת בצבע חום, הידוע כבנין "המשלחת הרוסית", חלות ההוראות הבאות:

1. הבניין הקיים בשטח משמש כבנין בית משפט השלום. בנוסף לשימוש זה יותרו שימושים מלונאיים (אכסניה, מלון, מלונית וכדומה) ומרכז תרבות.
2. הבניין הקיים בשטח מיועד לשימור. אסורה הריסה ו/או פגיעה במעטפת החיצונית של הבניין לרבות באופייה, בסגנונה ובאלמנטי הבניה המקוריים שבה. יותרו שינויים פנימיים בבניין ובלבד שאין בהם משום פגיעה בחזיתותיו החיצוניות והפנימיות של הבניין.
3. תותרנה תוספות הבניה המפורטות להלן:
 - תותר תוספת קומה אחת הכוללת גלריה מעל שלושת הקומות הקיימות בחזיתו הדרום מערבית של הבניין הקיים.
 - תותר תוספת של שתי קומות מעל שתי הקומות הקיימות בחזיתו הדרום מזרחית של הבניין הקיים הקומה העליונה כוללת גלריה.
 - תותר תוספת בניה בת קומה אחת נוספת (מגדלון) במפגש של תוספות הבניה כאמור, בפינתו הדרומית של הבניין.
 - תותר סגירת החצר הפנימית הקיימת באגפו הדרומי של הבניין, בגובה של הבניין הקיים (2 קומות).
4. הבינוי והפיתוח בשטח יהיו כמפורט בנספחים מס' 30 ו- 31.
 - קווי הבניין המרביים לתוספות הבניה כאמור, יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית.
5. גובה הבניה המרבי המחייב יהיה כמצוין בנספחים מס' 30 ו- 31.

6. שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש חדש י' הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
9398	1176	8222	שטחים מעל למפלס 0.00
---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.0
9398	1176	8222	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- חישוב שטחי הבניה הוא ברוטו כולל עובי קירות מלא לרבות בבניינים הקיימים. שטחי הקומות בבניינים קיימים יחושבו כשטחים עיקריים ובמידה וידרשו ממ"קים (מרחב מוגן קומתי) הרי ששטחם יהווה חלק מסה"כ השטחים העיקריים שבאותה קומה מבלי שתינתן תוספת שטחים נוספת.
7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ישופץ הבניין הקיים וינוקה על כל חזיתותיו, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
8. תוספות הבניה המבוקשות בשטח מגרש חדש י' תיבנה בהינף אחד. לא תותר הוצאת היתר בשלבים/בנית תוספות הבניה בשלבים.
9. מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן לתוספות הבניה יוכשרו וזותקנו בפועל בהתאם לשלבים שיקבעו על ידי הועדה המקומית בחניון ציבורי ובכפוף למפורט בסעיף 21 להלן.
- בעלי הזכויות במגרש חדש י' ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו לתוספת בניה, על ידי העירייה עבור התקנת מקומות הנדרשים על פי התקן. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא יינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.
10. הוראות אדריכליות: ראה סעיפים מס. 23, 24, 25. הוראות נוספות:
(1) תותר בנית פרגולה שקופה על הגג הקיים מקונסטרוקציה מתכת בלבד.
(2) סגירת החצר הפנימית תבוצע מקונסטרוקציה מתכת וקירוי שקוף או מחומרים דומים.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא מילוי כל הוראות השימור הנוגעות לבנין זה בהתאם להוראות שבנספח השימור מס' 4.

15. חזית מסחרית:

- א. חזית בנין המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשמ"מ 1980.

16. שטח פתוח ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

א. שטחים אלה יהיו את הרחבות הציבוריות של מתחם מגרש הרוסים.

ב. פיתוח שטחים יהיה בהתאם לנספחים מס' 13 ו-9.

ג. ראה סעיף 14 (ב) 14.

ד. כחלק בלתי נפרד מפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים תיבנה פינת ישיבה מקורה בהתאם למפורט בנספח מס' 9 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

17. שטח עתיקות:

השטח המותחם בתשריט בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות. לא תותר פגיעה בעתיקות הקיימות בשטח זה והוא ישולב במסגרת פיתוח שטח מגרש חדש כב'.

18. בנין לשימור:

הבניינים המסומנים בתשריט בריבוע אדום ובנספח מס' 4 הם בניינים המיועדים לשימור ואסורה הריסתם או כל פגיעה במעטפתם החיצונית ובאופי, סגנון ואלמנטי הבניה המקוריים. תותרנה תוספות בניה ושינויים בהתאם להוראות תכנית זו.

19. בנין וגדר להריסה:

הגדרות והבניינים המותחמים בקו צהוב בתשריט והמסומנים בנספח מס' 4 בקווים אלכסוניים שחורים מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

20. עצים לשימור לעקירה ולהעתקה:

א. העצים הצבועים בתשריט בצבע אדום והמסומנים בנספח מס' 4 בעיגול שחור מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או כל פגיעה בהם.

ב. העצים הצבועים בתשריט בצבע צהוב והמסומנים בנספח מס' 4 בקווים אלכסוניים שחורים מיועדים לעקירה.

ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום וצהוב ובנספח מס' 4 בעיגול בקו המרוסק מיועדים להעתקה בתאום המחלקה לשיפור פני העיר, ויועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

21. חניה:

א. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

בכל אחד מן המגרשים החדשים ב', ב'1, ו', ט' תהיה חניה תת קרקעית כמפורט בנספחים מס' 12, 11 ובהתאם למפורט בסעיפים 10 (ב) 10, 12 (ח) לעיל.

ג. ביתרת המגרשים המיועדים לבניה לא תהא חניה, ומקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור תוספת הבניה המבוקשות יוכשרו בחניון ציבורי בהתאם להוראות עיריית ירושלים ובכפוף לאמור בסעיפים 11 (א) 5, 11 (ג) 8, 13 (יא), 14 (ב) 13, 14 (ג) 9 לעיל.

ד. החניה תהא עפ"י תקן החניה שיהא תקף לעת מתן היתר בניה. מבנים קיימים לא נכללים בחישוב שטחי החניה, למעט מגרש ח' בו יש לחשב את החניה הנדרשת עבור בנית הגלריות הפנימיות.

22. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובנספח מס' 7.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

ד. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים דקים הם שטחים המיועדים להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב חירום ובטחון ונגישות לחניונים. אל תחום זה יש להעתיק את מבנה השמירה ההיסטורי למיקומו החדש לפי ההוראות בנספח השימור מס' 4.

ה. השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום/חול וירוק לסירוגין הם שטח לדרך משולבת שתרוצף ותעוצב בעיצוב מיוחד בהתאם לנספח מס' 9 ובכפוף לאישור תכנית פיתוח שטח ע"י אגף הדרכים והאגף לשיפור פני העיר כתנאי למתן היתר לביצוע הדרכים.

ו. מודגש בזאת כי בשטחי הדרך המשולבת לא תותר תנועת כלי רכב, למעט לצרכי חירום, בטחון הצלה וכיבוי וכניסת רכבים לחניות של כל הבניינים.

ז. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור ומסומן באות כ"ז הוא מעבר ציבורי להולכי רגל. מעבר זה ירוצף בריצוף אבן מיוחד משולב באבנים משתלבות. בשטח מגרש חדש כז' יותר מעבר כלי רכב אל החלקות שלאורכו.

ח. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתה של עיריית ירושלים.

ט. קטע השער ההיסטורי הקיים בפנינת הרחובות מונבז והלני המלכה יפורק במלואו ויעתק למקומו החדש במגרש חדש ד' באופן זהה. ראה נספח השימור מס' 4 וכן נספחים מס' 18 ו-19.

23. הוראות אדריכליות לגבי פרטי בניה:

- א. בכל מגרש בו תנוצא סתירה בין חישוב השטחים בתקנון לבין חישוב השטחים בתשריט או בנספחים יחייב הנמוך ביניהם. שטחי הבניה המדויקים בבניינים הקיימים יהיו עפ"י מדידה לעת מתן היתר הבניה.
- ב. מקום שהבניה על פי נספח הבינוי אינה מאפשרת לכלול את כל זכויות הבניה שנקבעו בהוראות התכנית, יש לראות בבניה על פי נספח הבינוי את מיצוי כל זכויות הבניה שנקבעו בתכנית ולא יינתנו כל זכויות בניה מעבר לכך. ראה סעיף 8 לעיל. חישוב שטחי הבניה הוא ברוטו כולל עובי קירות מלא לרבות בבניינים הקיימים. שטחי הקומות בבניינים קיימים יחושבו כשטחים עיקריים ובמידה וידרשו ממ"קים (מרחב מוגן קומתי) הרי ששטחם יהווה חלק מסה"כ השטחים העיקריים שבאותה קומה מבלי שתינתן תוספת שטחים נוספים, או כפי שיהא מקובל לעת מתן היתר בניה.
- ג. כל בקשה להיתר בניה תוגש על רקע תכנית מדידה מצבית של המגרש אשר תכיל את כל המבנים, הגדרות והעצים הקיימים וכן צילומי צבע של חזיתות בנין המיועד לשימור במגרש (באם קיים בנין כזה במגרש), צורת הגדרות, השערים הסורגים והעצים הקיימים.
- ד. כל הקירות החיצוניים של הבניינים החדשים וכן העמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת וברמת סיתות שלא תפחת מאבן בית העירייה הסמוך, כל זאת בכפוף ליחס שבין כמות הזכוכית והאבן כפי שמופיע בנספחי הבינוי. או כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.
- ה. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- ו. שימוש בחומרי בניה זרים לקירות כגון: טיח, פחי ברזל, לבני סיליקט, לוחות עץ ואסבסט אסור. היחס בין כמות הזכוכית והאבן בכל חזיתות הבניינים יהיה בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח המנחים.
- ז. תוספת האבן בבניה בבניינים לשימור תהיה במידת האפשר מאותו סוג, גוון סיתות כיחול וממדים של אבן הבניין הקיימת.
- ח. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות, הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- ט. פתחי בנין יהיו מאבני מזווה ומשקוף (קלבות וארקות).
- י. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת אופקית במספר אבנים.
- יא. עומק האבן בפתחים במזווה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- יב. במקום שע"פ התכנית הקומה העליונה תבנה בנסיגה, תבנה חזית הקומה הנסוגה מזכוכית כחומר עיקרי במסגרות אבן מתכת ו/או בטון מסותת. שטח הנסיגה ישמש כמרפסת פתוחה מקורה בפרגולה שקופה הבנויה ממתכת, עץ או בטון חשוף.
- יג. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות, או אחרת, בתאום עם מהנדס העיר.

- ד. גג הרעפים יבנה מרעפי חרס תקניים או אחרת, בתאום עם מהנדס העיר.
- טו. חלונות גג - תותר בניית חלונות במישורי הגגות המשופעים במרחק של לפחות 3 מ' האחד מן השני, לא תותר בניית מבני חלונות בולטים ממישור גג הרעפים, בתאום עם מהנדס העיר.
- טז. בגגות משופעים תותר התקנת מרזבים חיצוניים אנכיים מפח או מברזל ביציקה בלבד ומזחלות אופקיות גלויות בשולי הגג, בתאום עם מהנדס העיר.
- ז. הבלטות מזחלות הגג יהיו בהתאם לחזיתות שבנספחי הבינוי והפיתוח המנחים.
- זח. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסדרת כל המתקנים על הגג בצורה נאותה להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- ט. בבניינים לשימור, בכל מקרה בו תדרש התקנת סורגים הם יותקנו בהתאם לסגנון המקורי במתחם מפלדה צבועה. הבקשה להיתר בניה בכל הבניינים תכלול פרטי סורגים לכל בנין. התקנת הסורגים תבוצע בכל בנין בעת ובעונה אחת.
- כ. לא תותר בניית מרפסות זזים בכל הבניינים.
- כא. יותר ריצוף גגות שטוחים באבני ריצוף וואו בחצץ.
- כב. גדרות תבנה מאבן טבעית בסיתות תלטיש אבן הקודקוד (קופינג) תהיה אבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות.
- כג. ארובות יצופו אבן דוגמת אבן הבניין. מיקום וצורת הארובה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה, בתאום עם מהנדס העיר.
- כד. בניינים חדשים ובתוספות בניה לבניינים קיימים כל הצנרת (חשמל, טלפון, טלוויזיה, ניקח מים, ביוב וכד') תהיה פנימית.
- כה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"מ 1980.
- כו. בבניינים לשימור השילוט יבוצע באופן שלא יפגע באופיו של הבנין לשימור ובמסגרת הפתחים המקוריים.
24. הוראות אדריכליות לגבי פיתוח שטחים ציבוריים והפיתוח בכל המגרשים:
- א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את פיתוח השטח במגרש כולל ריצוף, גינות, נטיעות וגדרות בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.
- ב. כל פרטי התאורה יבוצעו עפ"י תכנון ייחודי בעל אופי אומנותי וכן תבוצע תאורת חוץ מיוחדת להארת הבניינים השונים, בתאום עם מהנדס העיר.
- ג. בכל שטח התכנית יעשה שימוש בחומרים אצילים לריהוט רחוב, שילוט, תאורה וריצוף, בתאום עם מהנדס העיר.

ד במדרכות ובדרכים להולכי רגל במגרשים חדשים 2 - 3 תהיה תאורה באופי עמודי התאורה הקיימים במשעול הגבורה.

ה. בשטחים הפתוחים הציבוריים ישולבו אלמנטים פיסוליים יחודיים בהתאם לפרטי הפיתוח שבנספחי הבינוי כדלקמן:

(1) במגרש חדש כפי פיתוח פסל הכולל את עמוד האבן השוכב מתקופת בית שני. ראה נספחים מס' 3, 9.

(2) במגרש חדש כפי יפותח גן פסלים בחזית הפונה לבנין העירייה. ראה נספח מס' 9.

(3) שער הכניסה ההיסטורי בצפון המתחם במגרש חדש מס' 1 יועתק למיקומו החדש

במגרש חדש 2 כמסומן בתשריט ויבנה שער נוסף הוזהה לו במידותיו ובצורתו, אך

יבנה מקונסטרוקצית פלדה או מחומר דומה במגרש חדש ל"ג. יותר מעבר דרך המבנה.

(4) במגרש חדש כפי יבנה מבנה גן ("גזיבו") בהתאם לנספח מס' 9.

(5) הציר האלכסוני יסומן על הקרקע באופן הוזהה לדוגמה הקיימת במשעול הגבורה

וימשך ממדרגות בנין העירייה ועד למגדל בנין סרגיי. ראה נספח מס' 9.

(6) הקיר ההיסטורי הנמצא במגרש חדש מס' 1 יועתק למגרש חדש כדי בהתאם לתשריט ונספחי הבינוי.

25. תנאים נוספים למתן היתרי בניה בשטח התכנית:

א. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא תיאום עם המח'

לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:

- תכנון חדרי מדרגות ורחבות מלוט.

- תכנון מערכות אוטומטיות לגלוי ו/או כיבוי אש.

- מיקום הירדנטיים עירוניים ומקומיים.

- תכנון החניונים התת קרקעיים.

- הכנת תכנית בטיחותית.

דרישות ספציפיות לגבי כל בנין ובנין ינתנו ע"י המח' לשירותי כבאות לעת מתן היתר הבניה ומילוי דרישות אלה יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ב. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא הגשת תכנון מפורט של

פיתוח שטח המגרש, לאישור האגף לשיפור פני העיר.

ג. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא תיאום עם מפקדת

הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.

ד. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה ובהם חניונים תת קרקעיים

הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בין היתר בדבר תכנון מערכת האוורור.

ה. תנאי למתן רשיון עסק לשימוש מסחרי בשטח התכנית הוא תיאום עם האגף לאיכות

הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים כגון מטרדי רעש, וזיהום אוויר.

ו. תנאי למתן היתר חפירה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות.

ז. תנאי למתן היתר בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר

תכנון אמצעי הגברת לחץ ואגירת מים - משאבות ובדבר תכנון איגום לכל בנין.

ח. ביצוע העבודות הפעולות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

26. מגרשים להשלמה:
השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע הם מגרשים להשלמה, ומסומנים באותיות: לד, לה, לו, לז.
27. ביצוע התכנית:
מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י בעלי הזכויות המקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י בעלי הזכויות המקרקעין ועל חשבונם.
28. חלוקה חדשה:
א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ד' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף מס' 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שהתשריט.
29. הפקעה:
ניתן להפקיע חזקה ושימוש בשטחים המיועדים לצורכי ציבור, עפ"י החוק.
30. תחנת טרנספורמציה:
א. השטח הצבוע בתכנית בצבע סגול ומותחם בקו סגול כהה והמסומן באות י"ב הוא שטח להקמת תחנת טרנספורמציה.
הבניה תהא בהתאם למפורט בנספחים 18, 19, 20 ובתיאום עם חברת החשמל.
מבנה התחנה, כולל קולונדה מקורה ציבורית, יבנה במלואו ובשלב אחד.
ב. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבניינים בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנות הטרנספורמציה תסומנה בבקשות להיתר בניה.
31. אנטנת טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
32. קולטי שמש על הגג:
אסורה התקנת דודים וקולטי שמש על הגג.
33. היטל השבחה:
א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות בהתאם להוראות החוק.

34. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר בניה יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר בניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגישי הבקשה להיתר בניה לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

35. תוקף התכנית:

תוקפה של תכנית זו יפוג לאחר 7 שנים מיום אישור התכנית במידה ולא יוצאו היתרי בניה בתקופה זו.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 תאריך: 2002-11-16
 מס' תיק: 4329
 מועדון קבוצת המעורבים
 מועדון קבוצת המעורבים
 מועדון קבוצת המעורבים

חתימת בעלי הקרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 ירושלים, טלפון: 5318888

הרשות לפיתוח ירושלים

חתימת מגישי התכנית:
 מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 ירושלים, טלפון: 5318888

הרשות לפיתוח ירושלים, קריית העירייה, ככר ספרא 2, ת.ד. 32226, ירושלים, 91000
 טלפון: 6250391

~~יורם פוגל אדריכל
 ירושלים אבן שפרוט 16
 טל-פקס: 419221~~

חתימת המתכננים:
 אדריכל יורם פוגל
 אבן שפרוט 16 ב' ירושלים
 טל: 5619221-02

[Handwritten signature]

אדריכל יונתן שילוני
 חזקיהו המלך 30 ירושלים
 טל: 5634792-02

תאריך: 2002
 משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4329
 הועדה המתוזזת החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 101 ביום 01.10.02
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה