

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0462176

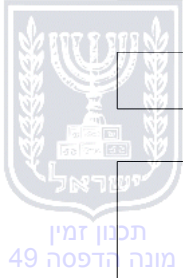
מתחם הרכב הצפוני, הכניסה לעיר ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם הרכב הצפוני (מתחם J) ממוקם ברח' יפו בסמוך לתחנה המרכזית ולתחנת הרכבת ע"ש יצחק נבון ולקו הרכבת הקלה, ומהווה חלק מרובע הכניסה לעיר. במתחם קיימים תשעה מבנים היסטוריים, אשר הוקמו כמבני מגורים ומסחר, בימי תקופת המנדט הבריטי בשנות ה-20 של המאה הקודמת. בשנת 1967 אושרה תכנית להרחבת רח' יפו ואגריפס (תכנית 1373), אשר הפקיעה חלקית מהמגרשים לטובת הרחבת זכות הדרך. הרחבת הדרך מעולם לא מומשה, והמבנים נותרו במקומם.

התכנית להלן קובעת את ששת המבנים בחלקו המזרחי של המתחם כמבנים לשימור, כחלק מרצף עירוני של רחוב יפו ההיסטורי, המשתלב עם הרובע החדש של הכניסה לעיר. חזיתות המבנים לרח' יפו יחוזקו וישומרו על פרטיהן הייחודיים, ותאפשר תוספת של 2 קומות מעל הגובה הקיים ותוספת בחזית הדרומית.

שני המבנים בחלקו המערבי של המתחם מיועדים להריסה במטרה לאפשר פיתוח כיכר עירונית גדולה, שתאפשר מרחב בטוח, נעים ומזמין להולכי הרגל ולמשתמשי התחבורה הציבורית.

המבנה ממערב לששת המבנים לשימור (יפו 191) ישוקם וישופץ ללא תוספת בניה, וישמש כמבנה ציבור לטובת מרכז מידע / מרכז מבקרים ויאפשר מסחר בקומת הקרקע לכיוון הכיכר הציבורית.

היקף שטחי הבניה בתכנית - 6,420 מ"ר שטח ברוטו על קרקעי לשימושי מסחר, תעסוקה/משרדים, תרבות ותיירות, ושימושי ציבוריים, ו-320 מ"ר נוספים במגרש ציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם הרכב הצפוני, הכניסה לעיר ירושלים
1.2 שטח התכנית	מספר התכנית	101-0462176
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	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	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219398
קואורדינאטה Y	632870

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא באזור הכניסה לעיר בין רחוב יפו (מול התחנה המרכזית) ובין תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה. ממערב למגרש - תחנת רכבת האומה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	177	יפו	ירושלים
	195	יפו	ירושלים
	179	יפו	ירושלים
	185	יפו	ירושלים
	183	יפו	ירושלים
	189	יפו	ירושלים
	175	יפו	ירושלים
	191	יפו	ירושלים
	193	יפו	ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30107	מוסדר	חלק	19, 26-29, 212, 215, 217, 221, 223-224, 235, 256	259

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



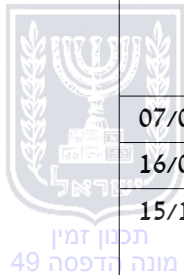
תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/09/1967	2167	1391		החלפה	1373
16/07/1959	1586	687		החלפה	62
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי פרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי פרחי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - מחייב לעניין קווי בניין וגבהים, ולעניין שימור החזיתות.	15: 14 25/01/2021	יוסי פרחי	24/01/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח נופי	11: 25 03/02/2021	אמיר בלום	27/01/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	קומפילציה מצב מאושר	11: 08 26/01/2021	ברני גטניו	25/01/2021	1	1: 500	רקע	קומפילציה
לא	תיק תיעוד מקדים	12: 09 05/09/2019	משה שפירא	29/08/2019			מנחה	תיעוד ושימור
לא	סקר עצים - תשריט	15: 15 25/01/2021	חנוך בורגר	24/01/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	15: 40 02/09/2018	חנוך בורגר	02/09/2018			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת סביבתית	15: 00 24/09/2019	רון לשם	24/09/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	0000	רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	212	02-5318870	02-5318878	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל / רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	212	02-5318870	02-5318878	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי פרחי	9840	פרחי צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142		info@fa- za.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070		



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	מהנדס	אליה בן שבת	36944	אליה הנדסה	חיפה	התשבי	103	04-8100085	04-8370781	office@eliabs.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	11	שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520	02-6255520	
אגרונים	אגרונים	חנוך בורגר	-	חנוך בורגר ארגונים בע"מ	יגור	יגור		04-8662572	04-8674028	office@hbagro.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שימור שישה מבנים, במתחם הרכב ההיסטורי לאורך רח' יפו לרבות תוספת של 2 קומות מעל המבנים הקיימים. שיקום ושיפוץ מבנה אחד, ללא תוספות בניה, אשר יוקצה לטובת שימושים ציבוריים, והריסת שני מבנים לטובת פיתוח כיכר עירונית רחבה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 49

1. שינוי ייעוד מ'דרך מאושרת' ו'מבנים ומוסדות ציבור לחינוך' לייעוד 'עירוני מעורב', 'מבנים ומוסדות ציבור', כיכר עירונית, 'דרך מוצעת' ו'שביל'.
2. קביעת דרך לביטול.
3. קביעת 6 מבנים בעלי חזיתות לשימור ו-2 מבנים להריסה.
4. קביעת מבנה אחד לשיקום ושיפוץ, ללא תוספות.
5. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
6. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
7. קביעת בינוי בגובה של 4/5 קומות.
8. קביעת קווי בניין.
9. קביעת תכסית הבינוי.
10. קביעת הוראות לשיקום ושימור המבנים הקיימים.
11. קביעת הוראות לשיקום ושיפוץ מבנה קיים.
12. קביעת הוראות בינוי ועיצוב לתוספת הבינוי החדשה.
13. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
14. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
15. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
16. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
17. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
18. קביעת שלביות ביצוע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	3 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	4
ככר עירונית	7
דרך מוצעת	8
שביל	6, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	3 - 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	8
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	7
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	עירוני מעורב	3, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	6
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	8
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	7
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	7
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	4
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	3 - 1
דרך / מסילה לביטול	שביל	6, 5
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	4
חזית מסחרית	עירוני מעורב	3 - 1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	8
מבנה להריסה	ככר עירונית	7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,440.39	47.94
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,564.36	52.06
סה"כ	3,004.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	354.85	11.81
ככר עירונית	840.31	27.97
מבנים ומוסדות ציבור	274.84	9.15
עירוני מעורב	1,448.17	48.20
שביל	86.59	2.88
סה"כ	3,004.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר ותיירות - מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, בתי אוכל וקפה, בילוי ופנאי, שירותי תיירות, גלריות, חללי תצוגה וכד' - בקומת הקרקע ובקומה ראשונה.</p> <p>2. תעסוקה - משרדים, חללי עבודה שיתופיים.</p> <p>3. מלונאות - אכסון מלונאי.</p> <p>4. שימושים ציבוריים - מרכז מבקרים/מידע, שימושי תרבות, שירותים ציבוריים - בקומת הקרקע ובקומה ראשונה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>כללי:</p> <p>הבינוי במגרש כולל חיזוק, שימור ועיבוי של המבנים הקיימים, בדגש על שימור החזית הצפונית לרח' יפו, ותוספת בניה חדשה של 2 קומות מעל המבנים, תוך שמירה על קונטור הבינוי הקיים לכיוון רח' יפו, ע"פ המפורט בסעיף 4.1.2 ב' להלן. תותר הריסה של החזית האחורית (דרומית) ושל פנים המבנים, למעט אלמנטים בודדים, הנמצאים במצב ראוי לשימור.</p> <p>1. תחומי בניה:</p> <p>1.1 קו הבניין יהיה בקו אפס לרח' יפו (חזית צפונית) בהתאם לבינוי הקיים.</p> <p>1.2 קווי הבניין יהיו ע"פ המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>1.3 קו בניין עילי לתחום מרפסות זיז יהא 1 מ' ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>2. גובה הבינוי</p> <p>2.1 גובה הבינוי יהא ע"פ הבינוי הקיים בתוספת 2 קומות.</p> <p>2.2 גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.8 מ'. גובה מבנה יציאה לגג, ע"פ המפורט בסעיף 3.8, לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>2.3 גובה המבנים, לרבות קומות התוספת, יהא ע"פ המסומן בנספח הבינוי. תותר גמישות של עד 0.5 מ' (+/-), אשר לא תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2.4 במבנים בהם קיים גג רעפים, ניתן לפרק את גג הרעפים, ולבנותו מחדש בקומות התוספת.</p> <p>3. בינוי, עיצוב ופיתוח:</p> <p>3.1 הוראות לשימור ולתוספות הבינוי החדשות ע"פ המפורט בסעיפים 4.1.2 ב'-ג' להלן.</p> <p>3.2 קומת הקרקע של המבנים תשתלב עם מפלס הרחוב בהתאם לגבהים הקיימים ברח' יפו ובחזית הדרומית במדרחוב הרכבת הקלה.</p> <p>3.3 הכניסות למסחר תהיינה במפלס הולכי הרגל ותישמר רציפות המפלסים בין מפלס הרחוב לבין מפלס הכניסה למבנים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3.4 קומת הקרקע של המבנים תהיה בעיקרה חזית מסחרית בזיקה לרחוב. יחד עם זאת, תותר התקנת מבואת כניסה שתאפשר גישה לשימושים בקומות העליונות.</p> <p>3.5 תתאפשר כניסת הולכי רגל לבניינים גם מחזיתותיהם הדרומיות, וזאת על מנת לאפשר פיצול תנועת הולכי הרגל. לפיכך היתר הבניה עבור כל אחד מהמבנים יכלול תכנית פיתוח המראה את הגישה הדרומית להולכי רגל, ותנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע הכניסה הדרומית. בסמכות מהנדס העיר לפטור מכניסה דרומית, בכפוף לנימוקים שיפורטו בהחלטתו.</p>



4.1	עירוני מעורב
	<p>3.6 לא תותר הקמת קולנדה בחזיתות החדשות של המבנים.</p> <p>3.7 לא תותר הקמת מדרגות, מעליות ומרחבים מוגנים בחזיתות הראשיות של המבנים.</p> <p>3.8 תוספת בניה חדשה מעל המבנים ו/או במסגרת עיבוי הדופן הדרומית של המבנים, תעשה תוך שמירה על מאפייני הבינוי הקיים - פרופורציות, מסה, פתחים, חומרים וכד'.</p> <p>3.9 לא תותר בניה על הגג, למעט מבנה ליציאת מדרגות/מעלית לקומת הגג. מבנה זה ייבנה במרוחק מחזיתות המבנה, במטרה להסתירו ככל הניתן.</p> <p>3.10 אופי המסחר וחלוקת חלונות הראווה יהיה בהתאם למקצבי הפתחים וחלוקת הפתחים בחזיתות לשימור, בתיאום עם אדריכל העיר לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3.11 יותרו חיבורים באמצעות גשרים בין המבנים מעל מעברי הולכי הרגל, ע"פ המפורט בסעיף 4.4 בייעוד שביל. רוחב הגשר לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>3.12 ניתן יהיה להוסיף שטחים תת קרקעיים במפלס אחד (קומת מרתף) לטובת שטחי שירות ו/או הרחבה של שטחי מסחר ובלבד שתשמר אליהן הכניסה ממפלס הרחוב.</p> <p>3.13 בתחום המגרש לא תותר התקנת גדרות או מחסומים.</p> <p>4. שימושים:</p> <p>4.1 שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע. יתאפשר מסחר בקומה ראשונה ובלבד שהגישה אליו תהיה בזיקה ישירה לרחוב או למסחר שבקומת הקרקע.</p> <p>4.2 קומת מרתף, במידה ותיבנה, תהא לשימושי מסחר ושירות בלבד.</p> <p>5. שטחים ציבוריים:</p> <p>5.1 בתא שטח מס' 3 בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום מקווקו, יוקצה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, שטח לשימושים ציבוריים לטובת מרכז מידע תיירותי ותחבורתי, כמפורט בסעיף 4.1 סק' 4.</p> <p>5.2 השימוש הציבורי יהיה בהיקף של 100 מ"ר, מתוכם 50 מ"ר לפחות בקומת הקרקע בגישה ישירה ממפלס הרחוב, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>5.3 שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית, כמפורט בסעיף 6.7.</p> <p>5.4 הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>6. חזית מסחרית:</p> <p>6.1 במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב, למעט גישה ומבואות כניסה לשימושים בקומות העליונות.</p> <p>6.2 לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>7. חומרי גמר:</p> <p>7.1 תוספות הבניה תיעשינה בבניה מסורתית מאבן, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ב' להלן.</p> <p>7.2 ניתן לשלב בניה בחומרים קלים חדשניים בכ- 20% מחזיתות המבנים, באישור החזיתות ע"י אדריכל העיר ובתיאום עם מחלקת השימור העירונית.</p>
ב	<p>בנין לשימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>1. במבנים המסומנים 'מבנה לשימור' תיאסר הריסתן של חזיתות המבנים לרח' יפו. חזיתות אלה תהיינה לשימור.</p>

עירוני מעורב

4.1

2. לא יותר שינוי במראה החיצוני של החזיתות לשימור או אופייה הארכיטקטוני כולל סוג אבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, צבע, סורגים וכיו"ב. חיזוקים קונסטרוקטיביים יהיו פנימיים בלבד, לא תותר פגיעה בחזית זו. אין לדקק קירות היסטוריים אשר משומרים.
 3. במקרה של בלייה או חוסר, או לחילופין אי עמידה בתקני בטיחות, תתאפשר החלפת פרט מפרטי הבינוי במבנים בפרט זהה ובלבד שהפרט יתואם ויאושר מול מחלקת שימור. פרטי המסגרות יעשו בפרופילי פלדה מלאים, החיבורים יעשו בצורה מסורתית ניטים, חבקי טבעות, והשחלות, נגרות הבניין תעשה מאורן קליר לפי פרטי חיבור מסורתיים וכפי שיתואר בתיק התיעוד.
 4. כל עבודות השימור והשחזור של אלמנטים היסטוריים במבנה (כגון מרפסות החזית החסרות) יעשה באמצעים מסורתיים ובהתאם לטכנולוגית הבניה ההיסטורית. עבודות אלו יעשו בתאום ואישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
 5. כל אלמנט היסטורי נוסף על המתועד שימצא במקום בזמן עבודות הבניה, ישומר, ויש לדווח עליו לאדריכל השימור המלווה את עבודות הבנייה ולמח' השימור בעיריית ירושלים.
 6. כלל עבודות השימור ילוו ע"י אדריכל השימור, אשר ימסור דו"חות תקופתיים לעיריית ירושלים עד להשלמת הליך השימור.
 7. תתאפשר הריסת החזית הדרומית של המבנים, והריסה של מחיצות פנים, כמפורט לעיל.
 8. פירוק והריסה של אלמנטים שסומנו לפירוק יעשו באמצעות פירוק ידני, זהיר בלבד.
 9. יש לשמור או לשחזר ככל הניתן פרטים מקוריים פרטי נגרות, מסגרות, ריצוף ופרטי בניה ולשמור ככל האפשר על החלוקה הפנימית הקיימת במבנים, המדרגות הפנימיות והחללים הציבוריים במבנים תוך יצירת ההתאמות הנדרשות למעבר או מסחר.
 10. מעליות/מדרגות וממ"דים/ממ"קים יותקנו בפנים המבנים ולא בחזיתות הראשיות. פתרון למרחבים המוגנים בקומות ההיסטוריות יעשה, במידת הצורך, באמצעות חדרים מחוזקים.
 11. ממצאי תיק התיעוד המלא ישמשו בסיס לחלופות שיוגשו להיתר בתיאום ואישור מחלקת השימור.
 12. במבנים בעלי גג רעפים היסטורי ישוחזרו פרטי המזחלה ופרטי הבניה באבן בקצה הגג וישולבו כפרטים מחייבים בהיתר הבניה.
 13. תתאפשר תוספת של 2 קומות בתכסית מלאה מעל המבנים הקיימים. תוספת הבניה למבנים תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, חזיתות המבנה יתואמו ויאושרו על ידי מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
 14. אופי עיצובן של תוספות הבניה יהיו כלהלן:
 - קומת התוספת הראשונה מעל החזית הצפונית, כמו גם תוספת החזית הדרומית יותאמו לשפת הבינוי ההיסטורי, באופי סיתות האבן, גוון, ופרופורציות הפתחים.
 - יש לייצר הפרדה ויזואלית בין התוספות למבנה ההיסטורי, בתיאום עם מחלקת השימור ומהנדס העיר או מי מטעמו.
 - פתרון של פרט ניתוק באבן בין הבניה ההיסטורית לבניה המוצעת ישולב בהיתר הבניה ויתואם מראש עם מחלקת השימור בעיריה.
 - תתאפשר גמישות עיצובית בעיצוב אופי הקומה העליונה, בתיאום עם מחלקת השימור, בשלושת האפשרויות הבאות:
 - א. קומה תואמת לבינוי ההיסטורי.
 - ב. קומה מונגדת לבינוי ההיסטורי.
 - ג. קומה מובלעת.
- הכל לפי הנחיות מחלקת שימור בעת הגשה להיתר.
- יש לשמר את קו הרקיע המשתנה לכל מבנה בנפרד, בהתאם לחזית ההיסטורית לרח'

4.1	עירוני מעורב
	<p>יפו.</p> <p>15. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנים ההיסטוריים כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנים ההיסטוריים ולהבטיח שלא יפגעו לאורך כל זמן העבודות באתר. חפירת קומות מרתפים יאושרו בכפוף להנחיות מהנדס שימור.</p> <p>16. מרפסות - תותר תוספת מרפסות בולטות, בחזית הצפונית לרח' יפו, בהתאם למרפסות ההיסטוריות. בחזיתות האחרות תותרנה מרפסות במימדים דומים למרפסות ההיסטוריות, על פי תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ובהתאם לקו בניין עילי לעניין המרפסות כפי שמופיע בתשריט.</p>
ג	<p>בנין לשימור</p> <p>17. מימוש התכנית ילווה על ידי אדריכל בעל מומחיות בשימור.</p> <p>18. תנאי להיתר בניה או הריסה מכח התוכנית יהיה בחינה מפורטת של פנים המבנה והערכים שיש לשמר בו, כגון ריצוף או אלמנטים אחרים ראויים, והאפשרות לשלבם בתכנון החדש.</p> <p>19. מתן היתר בניה מותנה בשילוב רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות שימור של חלקי המבנה והאלמנטים המקוריים, אשר תיכלל בהיתר הבניה.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא עבור המבנים המסומנים בתשריט בסימבול "מבנה לשימור" ולאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, על פי הנחיות מח' השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>21. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק התיעוד. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תיעשה בהתאם למסקנות תיק התיעוד.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות קונסטרוקציה לחיזוק חלקי המבנה המוגדרים לשימור שיוכנו על ידי מהנדס שימור.</p> <p>23. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>24. תנאי למתן טופס 4 למבנים לשימור ולתוספות שיאושרו על גבם יהיה ביצוע בפועל של החיזוקים הקונסטרוקטיביים ושימורם בפועל של חלקי המבנה ההיסטוריים, בהתאם לתנאי ההיתר ובהתאם לממצאי תיק התיעוד. ניקוי המבנה ייעשה באמצעים לא פוגעניים, לא יותר שימוש בניקוי חול מילוי הממשקים יעשה על בסיס סיד הידראולי ללא צמנט.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. לא יוקצו במגרש מקומות חניה לרכב.</p> <p>2. במגרש יוקצו מקומות חניה לאופניים בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה, כמסומן עקרונית בנספח הבינוי.</p> <p>3. חניה תפעולית תמוקם ברחוב יפו, בתיאום עם אגף התנועה.</p>
ה	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימושים ציבוריים שימושי תרבות, תחנת מידע עירונית, מרכז מידע, שירותים ציבוריים,</p>



<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>חניית אופניים, תחנת אוטובוס. 2. מסחר נלווה בית קפה, מסעדה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. קווי בנין וגובה הבינוי: 1.1 קווי הבינוי יהיו ע"פ המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. קו בניין עילי לתחום מרפסות זיז יהא 1 מ' ע"פ המסומן בתשריט. 1.2 גובה הבינוי יהא ע"פ הקיים.</p> <p>2. בינוי, עיצוב ופיתוח: 2.1 הוראות לשימור ע"פ המפורט בסעיף 4.1.2 ב'-ג', למעט סעיפים 13-16. 2.2 קומת הקרקע של המבנה תשתלב עם מפלס הרחוב בהתאם לגבהים הקיימים ברח' יפו ובחזית הדרומית במדרחוב הרכבת הקלה. 2.3 הכניסות למבנה תהיינה במפלס הולכי הרגל ותישמר רציפות המפלסים בין מפלס הרחוב לבין מפלסי הכניסה למבנה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת. 2.4 יותר שימוש של חצר ציבורית מוגבהת על גג המבנה, אשר הגישה אליו תהיה מבניין D הסמוך, או מתוך הבניין עצמו. 2.5 יותקנו שירותים ציבוריים בקומת הקרקע. 2.6 בתחום המגרש לא תותר התקנת גדרות או מחסומים. 2.7 לא תותר בניה על הגג, למעט מבנה ליציאת מדרגות/מעלית לקומת הגג. 2.8 החזית הצפונית של בניין A תפורק ותשמר לצורך שילובה העתידי בחזית בניין C הפונה לכיוון הכיכר.</p> <p>3. הוראות לעניין שימושי מסחר: 3.1 יותר מסחר נלווה לשימושים הציבוריים בהיקף של עד 20% מזכויות הבנייה במבנה הקיים, וזאת לשם הקמת בית קפה או מסעדה בגבול הכיכר.</p>	
<p>הפקעות/או רישום</p> <p>מגרש זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית, כמפורט בסעיף 6.7.</p>	<p>ב</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בניין C ישוקם וישופץ, ללא תוספת זכויות. 2. ככל שיעלה הצורך בהרחבת הכיכר בעתיד, ובהתאם לצרכי התחבורה, הבטיחות והצפיפות במרחב, כפי שיתבהרו, לרבות הצורך בהסדרת גישה ראויה לבניינים המיועדים לשימור על פי תוכנית זו, תתאפשר בחינת הצורך בשימורו או בהריסתו. 3. ככל שיתברר שנדרשת הריסה של בניין זה לצורך הרחבת הכיכר הציבורית, הדבר יעשה באמצעות אישור תכנית מתאימה בהתאם להוראות החוק, ולאחר בחינת מכלול השיקולים התכנוניים הנדרשים. התכנית תכלול בין נספחיה תיק תיעוד מלא של מבנה C.</p>	<p>ג</p>
<p>ככר עירונית</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>



<p>4.3 ככר עירונית</p>	<p>4.3</p>
<p>רחבה מרוצפת, מדרגות ופיתוח נופי, שבילים ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט ככיכר עירונית יפותח ככיכר פתוחה ונגישה לציבור, ללא מחסומים או גדרות.</p> <p>2. פיתוח הכיכר יבטיח נגישות מירבית על אף הפרשי הטופוגרפיה בין מפלס הרכבת הקלה הקיים לרח' יפו.</p>	<p>א</p>
<p>ב הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט : מבנה להריסה</p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט כמבנה להריסה (תא שטח 7), מיועדים להריסה לטובת פיתוח כיכר ציבורית.</p> <p>2. במסגרת היתר ההריסה לבניין A יובטח סימון, פירוק ושמירה של החזית הצפונית לצורך שילוב עתידי בבניין C.</p> <p>3. במסגרת היתר ההריסה ייערך תיק תיעוד מלא לכל אחד מהמבנים.</p> <p>4. חזית מבנה A תפורק באופן זהיר וידני, לאחר תיעוד וסימון האבנים. חלקי החזית יאוחסנו במטרה לשלבם בחזית המערבית של מבנה C לכיכר שתבנה.</p> <p>5. שילובה של החזית ההיסטורית של מבנה A בחזית המערבית של מבנה C תיעשה באופן רגיש, לא במנותק אלא כחלק מחזית זו, ובתיאום ואישור הפתרון המוצע מול מחלקת השימור, תוך התחשבות במימדי החזיתות שאינם תואמים. הפתרון האדריכלי יהיה לשביעות רצון של מחלקת השימור.</p>	<p>ב</p>
<p>4.4 דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. דרך לפי הגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א הוראות פיתוח</p> <p>1. חלקי המבנים המסומנים להריסה בתחום הדרך, ייהרסו לטובת הרחבת המדרכה בסמוך למסילת הרק"ל.</p> <p>2. הפיתוח בתחום הדרך יאפשר מדרכה ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ' בין מסילת הרכבת הקלה למבנים.</p> <p>3. בתחום הדרך יותרו נטיעות והתקנת ריהוט רחוב.</p> <p>4. תותר התקנת תשתיות עבור הרק"ל.</p>	<p>א</p>
<p>4.5 שביל</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>מעבר מרוצף להולכי רגל.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א הוראות בינוי</p> <p>1. בתחום השביל יותר חיבור קל בין המבנים באמצעות גשר בקומה שניה או שלישית.</p> <p>2. רוחב הגשר לא יעלה על 2 מ'.</p>	<p>א</p>

4.5	שביל
	3. הגשר ניתן שיהיה פתוח או מקורה. במידה והגשר מקורה, גובהו לא יעלה על קומה אחת והוא ייבנה כאלמנט שקוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	2	2210	140	710	260	1100		1	מסחר	עירוני מעורב
	5	2740			500	2240		1	משרדים	עירוני מעורב
1	5	4950	140	710	760	3340	861	1	<סך הכל>	עירוני מעורב
1	2	940	60	290	90	500		2	מסחר	עירוני מעורב
	5	910			150	760		2	משרדים	עירוני מעורב
1	5	1850	60	290	240	1260	383	2	<סך הכל>	עירוני מעורב
1		380	40	160	60	120		3	מסחר	עירוני מעורב
	4	540			90	450		3	משרדים	עירוני מעורב
		100				100		3	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
1	4	1020	40	160	150	670	199	3	<סך הכל>	עירוני מעורב
										עירוני מעורב
		7820	240	1160	1150	5270			<סך הכל>	עירוני מעורב
	2	320			50	270	274	4	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:

- שטח המבנים לשימור כ- 2,720 מ"ר.
- ניתן להמיר את שימוש המשרדים, במלואו או בחלקו, לשימוש מלונאות.
- ניתן להמיר שטחי מסחר בקומה הראשונה (מעל ק.קרקע) לטובת שימושי משרדים ו/או מלונאות.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

1. בתכנון ופיתוח המרחב הציבורי לא יוצרו הפרשי גובה המצריכים גידור או פתרונות נגישות, למעט במקרים בהם הדבר אינו אפשרי וזאת לטובת רציפות עירונית והנגשה מקסימליות ככל הניתן.
2. לא יתאפשר מיקום ארונות תקשורת, חשמל וכו' בכל שטח הפיתוח ויוסרו ארונות קיימים.
3. אלמנטים הכרחיים מבחינת בטיחות ונגישות יוטמעו בחזיתות המבנים או בצמוד להן, תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי.
4. כל המתקנים הטכניים והתשתיות הראשיות (חשמל, מים, גז, תברואה, תקשורת, וכו') יוטמעו בתת הקרקע ו/או במבנים.
5. תחנת האוטובוס שמול בניין C, והמתקנים הנלווים לה, יוטמעו וישולבו ככל הניתן במבנה הבניין הקיים, וזאת על מנת להשאיר את רוחב המדרכה פנוי ככל הניתן לתנועת הולכי רגל.
6. פיתוח המרחב הציבורי במתחם יהיה בהתאם להנחיות הפיתוח והעיצוב כפי שיקבעו בתכנית עדכון הכניסה לעיר (101-0621722).
7. כל תכנון וביצוע פיתוח סביבתי וגינון לרבות נטיעות יחויבו בקבלת אישור אגף תושביה לעניין בטיחות הולכי רגל ושאר משתמשי הדרך, תוך דגש על שדה ראייה הדדי.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה או היתר להריסה יהיה תיאום מול אדריכל העיר או מי מטעמו ועם מחלקת השימור לגבי תוספות הבניה מעל המבנים לשימור. התיאום יתייחס בין היתר לחלוקת חלונות הראווה ומקצבי הפתחים בחזיתות.
2. תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 לתיאום מול אדריכל העיר.
3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
4. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
5. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.
6. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>7. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה. 8. בתא שטח 3, הכולל שטח למבני ציבור במסגרת ייעוד עירוני מעורב, תיקבענה הוראות הפקעה בהתאם לנוהל הוועדה בעניין הפקעת שטחים מבונים.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.3</p>
<p>1. הבניין / חלק המבנה / הגדר המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה. 2. היתר להריסת המבנים בתחום המיועד לכיכר עירונית, יכלול תכנית מפורטת בקני"מ 1:100 לפיתוח ועיצוב הכיכר, לרבות מפלסים והתאמתם לפיתוח הקיים.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<p>השטחים שפרטיהם מפורטים להלן: - 27210/0 - "ירושלים, בנייני האומה (צפון)" (י"פ 4923) - 27211/0 - "ירושלים, בית החייל" (י"פ 4923) הינם אתרי עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 1. הפרויקט המתוכנן משתרע על פני אתר עתיקות בנייני האומה, שהינו אתר בית יוצר מהתקופה הרומית, בעל חשיבות עליונה בקנה מידה בין-לאומי. קטעים מאתר זה, נחשפו בעבר בחפירות ארכיאולוגיות במסגרת פרויקטים שונים. לעת תחילת העבודה יבצע היזם חפירות הצלה. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ובמימונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינוי בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. הנחיות כלליות לשלבי הבניה: תנאי למתן היתר/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה, ויכלול חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים הצפויים למבני המגורים הסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.</p>	



2. רעש

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

3. פסולת בניין :

טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מוסמך או כל הסדר מאתר המקובל על המחלקה לאיכות סביבה להבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בניין.

4. הריסת מבנים :

לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית המחלקה הסביבתית בעיריית ירושלים ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.

5. אזבסט וחומ"ס :

כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט וחומ"ס באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להג"ס וע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.

6. מי נגר :

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

7. זיהום קרקע :

תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה ביצוע קידוחים ובדיקות קרקע בחלקה המזרחי של התכנית (מיקום המוסך ההיסטורי) ואישורם על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.

8. מסחר ותעסוקה :

שימושי המסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה 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'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6.5

איכות הסביבה

בתכנון המפורט יקבעו פירים ייעודיים לפליטות אוויר לגג העליון של הבניין, לכיוון רחוב יפו, כולל הכנה להתקנת מערכת מסננים או פתרון שווה ערך שיאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה למניעת מטרדי ריח.

מערכות האוורור והמיזוג של שימושי המסחר יותקנו בקומת גג עליונה. לא תותר הצבת מערכות רועשות ומזהמות כגון אוורור בחזיתות המבנים.

9. קרינה:

תנאי היתר בניה הוא ביצוע מדידות קרינה בשטח התכנית, המדידות יבחנו את השפעת קונו תכנון זמין מונה הדפסה 49 הרכבת הקלה הקיים על המבנה, ובהתאם לתוצאות הבדיקה יוחלט אם נדרש לבצע מיגון מפני קרינה לחזית הדרומית של המבנים.

10. בנייה ירוקה:

לעת מתן היתר בניה, ייקבעו הסעיפים הנדרשים לעמידה בתקן בניה ירוקה, בהתאם לתקן 5281 או התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה, בתיאום היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

11. שימושים רגישים:

שימושים רגישים כגון מלונאות, לא ימוקמו באזורים בהם קיימים מפגעי רעש וזיהום אוויר. מיקומם במבנה ייקבע בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לאחר שייבחנו נתוני התנועה ומקדמי הפליטה המעודכנים לעת הגשת היתר בניה.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

על פי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה, נוהל שמירה על עצים בוגרים, יש לקבל את אישור פקיד היערות העירוני ל"נספח עצים בוגרים" המחייב.

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה וכריתה.

ב. חלקים מהנספח (תשריט הנספח ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.

ג. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

ד. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 2 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח במרחק של 8 מ' מגזע עץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

4. כל פיתוח או שימוש במרחק של 8 מ' מגזע עץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת

חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

ה. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
 2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
- ו. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.
3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.7

הפקעות ו/או רישום

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית, אחרי רישום הפרצלציה לפי תכנית זו, וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.
2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 ו הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).
3. הפקעות של דרך, שביל וכיכר עירונית, תהינה רק במפלס הרחוב. הפקעות אלו לא תחולנה על המרפסות וגשר החיבור בין המבנים בקומות העליונות.

6.8

סטיה ניכרת

1. הנחיות השימור בתכנית הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.
2. הוראות בדבר קווי בנין, שימושים, מס' קומות, מפלסי פיתוח ושלביות ביצוע הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.
3. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי בניין, גבהים ונפחים, גובה אבסולוטי של המבנים ומיקום השימושים הציבוריים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת.

6.9

ניהול מי נגר

1. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.

6.10	דרכים
סימון בתשריט : דרך /מסילה לביטול	
1. הדרך, המסומנת בתשריט כ'דרך/מסילה לביטול', מבוטלת.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	
2	הוצאת היתר הריסה למבנים A ו-B, המסומנים להריסה בתא שטח 7. (כיכר עירונית)	הגשת תכנית פיתוח עבור המרחב הציבורי בקני"מ 1:100 לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
3	הוצאת היתר למבנים המסומנים לשימור.	הגשת תיק תיעוד מלא, אשר יאושר על ידי מחלקת השימור של עיריית ירושלים.
4	תנאי לאכלוס המבנים.	שימור בפועל של החזית ההיסטורית בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.
5	תנאי לאיכלוס השטחים הסחירים במתחם.	ביצוע בפועל של שימור המבנים ופיתוח המרחב הציבורי הסמוך לשביעות רצון מחלקת השימור ואדריכל העיר או מי מטעמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

7.2 מימוש התכנית

1. ככל שלא יינתן היתר בנייה מכוח התכנית לשימור ותוספת בינוי בששת המבנים המיועדים לשימור, וזאת בתוך פרק זמן של שלוש שנים, תבוטל תוספת הזכויות למבנים אלה.
2. הוועדה תקבל עדכון מנציגי רמ"י ועיריית ירושלים בנוגע למימוש התכנית בכל חצי שנה.
3. בכפוף לקבלת עדכון כאמור, ולנימוקים מיוחדים שיפורטו, יהיה בסמכות הוועדה המחוזית להאריך את המועד האמור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49