

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0383109

קמפוס אקי"ם-ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
15/05/2017

להפקיד את התכנית
19/08/2018
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

ארגון אק"ם ירושלים פועל בעיר משנת 1951.

הארגון מחזיק במתחם על דרך חברון אשר בו הוקמו במהלך השנים שלושה מבנים בצד מבנה מנדטורי. התכנית מתייחסת לשלושה מגרשים היוצרים את המתחם המשמש זה שנים רבות את ארגון אק"ם ירושלים. כיום חלה במקום תכנית מס' 2142, המגדירה את ייעודי הקרקע בתכנית לבניין ציבורי (חלקה 75) ואזור מגורים 1 (חלקות 76-77). בפועל, מבנים אלה מיועדים לחינוך, טיפול ודיור עבור אוכלוסיית המפגרים העירונית על גילאיה השונים.

בחלקה 75 קיימת חריגת בנייה לכיוון דרך חברון, עליה קיים צו הריסה. ע"פ התכנית חריגת הבניה תוסר. בנוסף, קיימת בניה בלתי חוקית בחלקות 75-76, אשר תכנית זו באה להסדירן.

התכנית מבקשת להסדיר את מעמדם הסטטוטורי המיושן של מגרשי המתחם, לעדכן קווי בנין, לעדכן זכויות בניה וכן אישור להקמת מבנה חדש, להסדיר הקמת חניון תת קרקעי, הוראות עיצוב וקביעת מבנה עצים עתיקים לשימור.

כל אלה יאפשרו לארגון להקים קמפוס ארכיטקטוני שלם ומודרני- "קמפוס אק"ם" לרווחת אוכלוסיית העיר הנזקקת אשר צרכיה, בשנות ה- 2000 אך הולכים וגדלים.

בנוסף, התכנית גובלת בתכנית ה"קו הכחול" של הרכבת הקלה, שתכנית זו תהיה כפופה לו. המגרשים הם בבעלות שונות:

של ארגון אק"ם, של עיריית ירושלים בחכירה ע"י אק"ם ומגרש אחד שבבעלות רמ"י.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קמפוס אק"ם-ירושלים

שם התכנית ומספר התכנית

101-0383109

מספר התכנית

3.149 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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	220915
קואורדינאטה Y	629002

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בדרך חברון 102, וגובלת ברח' רבקה מצפון ורח' דרך בית לחם ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך חברון	102	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30001	מוסדר	חלק	75-77	94

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

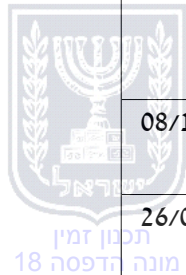
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2142	77 - 75

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
08/12/1974	562	2071	תכנית זו מחליפה את תכנית 1718	החלפה	1718
26/02/1976	1323	2199	תכנית זו מחליפה את תכנית 2142	החלפה	2142
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שי עופר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שי עופר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח צילומים	21/12/2015	שי עופר	21/12/2015		1: 500	רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי-1/2 מחייב לעניין: קווי בניין, מפלסי פיתוח, שימור, הריסה	06/05/2018	שי עופר	26/06/2016		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח בינוי-2/2 מחייב לעניין: קווי בניין, מפלסי פיתוח, שימור, הריסה	06/05/2018	שי עופר	26/06/2016		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח בינוי-חזיתות וחתכים מחייב לעניין: קווי בניין, מפלסי פיתוח, שימור, הריסה	15/02/2018	שי עופר	21/11/2016		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח נופי	03/05/2018	רחל וינר	15/02/2018		1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	06/05/2018	רותי שפרנט עבהאל	26/12/2017		1: 200	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	16/11/2017	שי עופר	27/06/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	אקים- אגודה לקידום אנשים עם מו		אקים- אגודה לקידום אנשים עם מוגבלויות- ירושלים	ירושלים	יד חרוצים	19	02-6728731		victor@aki- m- jerusalem.or g.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אקים- אגודה לקידום אנשים עם מו		אקים- אגודה לקידום אנשים עם מוגבלויות- ירושלים	ירושלים	יד חרוצים	19	02-6728731		victor@akim- jerusalem.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318858	
בבעלות רשות מקומית		עריית ירושלים		עריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-5295979		chbatsheva@jerusal- em.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שי עופר	40567	רובינשטיין עפר אדריכלים	ירושלים	דיסקין	3	02-5638823		shai@roarchitects.net
	מודד	נתן דותן	354	דותן קופרמן	תל אביב- יפו	(1)	23	03-5614421		dodan_ku@netvision.net.il
	יועץ נופי	רחל וינר			ירושלים	(2)	9	02-5670080		office@wizi.co.il
	יועץ תחבורה	רותי שפרנט עבהאל			ירושלים	(3)	1			rutitnua@gmail.com

(1) כתובת : עמינדב 23.

(2) כתובת : מרדכי כספי 9.

(3) כתובת : בית הכרם 1.



תכנון זמין
הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

תוספות בינוי במתחם עבור מוסד "אק"ם" תוך שימור מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לשטח מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת תוספת שטחי בנייה עיקריים בתחום התכנית.
3. קביעת שטח למסחר בחזית דרך בית לחם.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת מספר קומות מירבי.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
9. קביעת הוראות לדרך מאושרת/מוצעת.
10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
11. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
12. קביעת שלביות ביצוע.
13. קביעת הוראות שימור
14. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים וקביעת בינוי להקמת בניין חדש במקומו בהתאם לנספח הבינוי
15. קביעת שימושים עבור מרכיבים שונים של מוסד לאוכלוסיה מוגבלת
16. קביעת תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



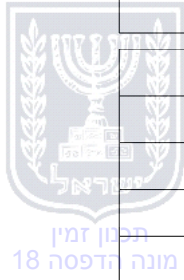
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	6
דרך מוצעת	5, 4
מבנים ומוסדות ציבור	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	6
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	6
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	3 - 1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	3
לשימור	דרך מאושרת	6
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3 - 1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	3



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	245.52	7.23
מבני ציבור	1,541.82	45.40
מגורים 1	1,608.57	47.37
סה"כ	3,395.91	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	230.9	6.80
דרך מוצעת	113.43	3.34
מבנים ומוסדות ציבור	3,051.6	89.86
סה"כ	3,395.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מעון לבעלי מוגבלויות ו/או סיעודיים ב. חדר אוכל מטבח מזנון ושרותים וזאת כשימוש נילוה ולטובת רווחת עובדי המקום ומבקריו. ג. חדרי מכוונות ומחסנים ד. משרדים לשירות השימושים המתקיימים במקום, וזאת כשימוש נילוה ולצורך תיפעול המקום.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. יותרו תוספות בניה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי. 2. שיפוץ מעטפת הבניין- חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בניה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ניתן יהיה להשתמש בשטח ההפקעה העתידי בתחום המגרש כחצר לטובת המוסד וזאת עד לביצוע בפועל של הפקעת הדרך כאמור ובהתאם לתכנית הרכבת הקלה "הקו הכחול". 2. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. 3. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב/המגרשים המיצרניים. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועד/ים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת לבחירת ואישור האדריכל. 2. בתוספת למבנים קיימים תהיה האבן מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן כמו הבניין הקיים. 3. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. ההוראות יהיו בכפוף להוראות תכנית רכבת קלה "הקו הכחול". ניתן יהיה להשתמש בשטח ההפקעה העתידי כחצר לטובת המוסד וזאת עד לביצוע בפועל של הפקעת הדרך כאמור ובהתאם לתכנית הרכבת הקלה "הקו הכחול".</p> <p>ב. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ג. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. ההוראות יהיו בכפוף להוראות תכנית רכבת קלה "הקו הכחול". ניתן יהיה להשתמש בשטח ההפקעה העתידי כחצר לטובת המוסד וזאת עד לביצוע בפועל של הפקעת הדרך כאמור ובהתאם לתכנית הרכבת הקלה "הקו הכחול".</p> <p>ב. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ג. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>ד. ככל שלא יהיה צורך בכל השטח עבור ההפקעה, עבור שימוש הרכבת הקלה, יותר שטח זה לטובת המוסד ולשימוש.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	(1) 16.22	2182	8	277	41	1856	1443	1	מבנים ומוסדות ציבור	
4	(2) 15.27	890	96	83	18	693	856	2	מבנים ומוסדות ציבור	
5	(3) 20.05	2062	752		110	1210	752	3	מבנים ומוסדות ציבור	
1	(3) 20.05	(4) 50	0	0	0	50	752	3	מסחר	
		5184	856	360	169	3809			<סך הכל>	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לבניין בתא שטח 1, בית בר"ש: גובה מדלפות - $777.38 = +12.52$

גובה רום הגג $781.08 = +16.22$

(2) לבניין בתא שטח 2, "בית ליאון":

גובה מדלפות $777.47 = +11.22$

גובה רום הגג $781.63 = +15.27$

(3) לבניין בתא שטח 3: $783.85 = +20.05$

(4) תותר תוספת שטחים למסחר מעבר למפורט בטבלה, בחזית כלפי רחוב דרך בית לחם, בשטח של עד 15% משטח המגרש..

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18




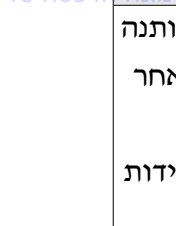


תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

<p>6.1 אדריכלות</p>	<p>6.1</p>
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. בתוספת למבנים קיימים תהיה האבן מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן כמו הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>1. החניה תהיה תת קרקעית במלואה, למעט החניות המסומנות בנספח התנועה. 2. תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 2 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר הבניה. 3. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.3 הוראות פיתוח</p>	<p>6.3</p>
<p>1. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. 2. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין. 3. המצוין בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים" הנו מחייב. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה. 4. גובה תקרת המרתף העליונה מתחת לשטחים פתוחים תקבע בהתאם להנחיות מהנדס העיר במגמה לאפשר פיתוח, גינון ונטיעות ומעבר תשתיות.</p>	
<p>6.4 שימור</p>	<p>6.4</p>
<p>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p>	
<p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. 2. לצורך שמירת עצים בוגרים, העתקתם או כריתתם, ינקטו פעולות על פי הנחיות פקיד היערות ותיקון 83 ג' לחוק הת"ב. 3. הטיפול בעצים יעשה עפ"י המסומן בנספח העצים המנחה. כל שינוי במעמדם של העצים המופיעים בנספח יהיה מותנה באישור פקיד היערות ו/או מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור פקיד היערות, הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקת העצים בתחום התכנית. 5. הוצאת רישיונות העתקה/ עקירה/ כריתה לעצים, כחוק. 6. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה תהא עפ"י מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. 7. תובטח בדיקת חיוניות העצים וחיבורם למערכת השקיה עפ"י צורך והנחיות האגרונום. 8. העצים המסומנים לעקירה/ העתקה לא ייעקרו על שלא תידרש ההפקעה בפועל, ע"פ התכנית של הרכבת הקו הכחול.</p>	
<p>6.5 שימור</p>	<p>6.5</p>
<p>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p>	
<p>הבנין המסומן לשימור בתשריט הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסתו של בנין לשימור.</p>	

	<p>שימור</p> <p>6.5</p> <p>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו .</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>5. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין , יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>6. חזיתות המבנים ההיסטוריים, ישומרו במלואן כולל פרטים מקוריים.</p> <p>7. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>8. לא יותר פירוק קירות פנים נושאים במבנה ההיסטורי.</p> <p>9. במידה וקיים או יתגלה בור מים היסטורי, יחולו עליו הוראות השימור.</p> <p>10. יחוייב פירוק זהיר וידני במקומות בהם המבנה המאוחר להריסה נמצא בסמיכות למבנה לשימור.</p> <p>11. ייאסר ניקוי אבן בהתזת חול. החזיתות המקוריות יישמרו וישוקמו במידה שיפגעו במהלך ההריסה.</p> <p>12. כל עבודה שתאושר בבנין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר</p> <p>13. במידה ויידרש פתרון למרחבים מוגנים במבנים ההיסטוריים הוא ייעשה באמצעות חדרים מחוזקים בלבד</p> <p>14. יישמרו אלמנטים של פיתוח השטח המקוריים כגון גדרות, מדרגות חיצוניות, טרסות וכד' בהתאם לממצאי תיק התיעוד ובאישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים</p> <p>15. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנים ההיסטוריים כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא ייפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע/ ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל</p> <p>16. הגדר, השער והעצים המסומנים בתשריט הינם לשימור ולא תותר כל פגיעה בהם. ההוראות לנושא הגדרות והעצים בתחום הדרך יהיו בכפוף לתכנית הרכבת הקלה "הקו הכחול".</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.6</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה אפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן</p> <p>וחיחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים)</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>6.7</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>	

	חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
<p>ב.על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2.היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>		
סטיה ניכרת	6.8	
<ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניין במפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל סטייה מהם, תיחשב כסטייה ניכרת. 2. מפלסי הפיתוח כפי שמסומנים בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים" הינם מחייבים, כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת. 3. הוראות השימור כפי שמפורטות בסעיפים 6.4 ו 6.5 הינן מחייבות, כל סטייה מהוראות אלו תיחשב כסטייה ניכרת. 4. המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה, וייהרס. כל סטייה מהוראה זו תיחשב לסטייה ניכרת. 5. לא יותר ניוד שטחים ממבני ציבור למגורי הצוות. כל סטייה מהוראה זו תיחשב לסטייה ניכרת. 6. שלביות הביצוע תיעשה ע"פ סעיף 7.1, כל סטייה מכך תיחשב לסטייה ניכרת. 		
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.9	
<p>תנאי למתן טופס אכלוס יהיה שימור בפועל של המבנים ההיסטוריים בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p>		
תנאים למתן היתרי בניה	6.10	
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת עדן. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נושא התנועה והחניה עם אגף תושבייה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנושא העצים המיועדים לשימור/להעתקה/לעקירה. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה שימור בפועל של המבנים ההיסטוריים בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. 5. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100. 6. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 7. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי. 8. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם. 9. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. מתקני האשפה יהיו בתחום קווי הבניין ולא בגדרות הגובלות ברחוב. 		



6.10 תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>10. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תתייחס לכלל השימושים לתאי שטח צמודים המפורטים בתכנית זו.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה פירוק תוספות בניה מאוחרות.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה שילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטי בניה, מסגרות ונגרות מקוריים. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור מוגהות ונגרות יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>15. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38- הבדיקה תיעשה 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 מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</p>	

6.11 הפקעות לצרכי ציבור	6.11
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים
2	תנאי למתן טופס אכלוס	תנאי למתן טופס אכלוס יהיה שימור בפועל של המבנים ההיסטוריים בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. לשביעות רצון מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנה מיום אישורה.

