

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0411561

ככר נחמן בירושלים - תכנון, פיתוח ושימור

ירושלים

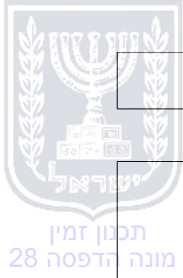
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הקדמה:

שכונת נחלת שבעה הינה שכונה הנמצאת במרכז העיר ירושלים. השכונה משתרעת בין הרחובות שמאי בדרום ויפו בצפון הסורג במזרח וביאנקיני במערב.

השכונה מאופיינת בבניינים בעלי אופי וסגנונות בניה שונים. המרקם העירוני בנחלת שבעה מעצם היותו אזור בעל משמעות היסטורית ואורבנית שואב אליו שימושים שונים.

ניתן למצוא בשכונה שימושים כמו: מגורים, מסחר, מסעדות, משרדים, גלריות אומנות, מלונאות ועוד. כפועל יוצא מהשימושים השונים התכנית המוצעת משדרגת את הכיכר הקרויה כיכר נחמן.

התכנית הינה חלק ממכלול של פיתוח כגון: הכיכר הפנימית שתשמש כיכר פתוחה ציבורית פעילה וממנה יסתעפו שימושים שונים המהווים השלמה לכיכר כמו: מסעדות, חנויות וגלריות לאומנות, מוזיאון למוזיקה, אודיטוריום ומרכז למוסיקה.

מטרת התכנית הינה הסדרת הכיכר העירונית המעברים המקשרים והשטחים הציבוריים סביב ובתוך ככר המוזיקה ליצירת פעילויות לתרבות, תיירות, ספורט לרבות מופעים לקהל הרחב באישור עריית ירושלים.

והגדרת פונקציות תכנוניות ושימושים בתוספת שטחי בניה בחלקות שסביב הככר בהבטים של אדריכלות, תשתיות יעודים ושימושים. כמו כן התכנית קובעת התייחסות לשימור מבנים הסטוריים ולהוראות שימור.

חלקות 5+6:

בחלקה 5+6 קיים מבנה בן 2 קומות וגג רעפים ללא שימוש. במקומו יבנה מבנה יחד עם חלקה 6 המשמש את מרכז המוזיקה.

בחלקה 6 קיים מבנה בן 2 קומות. המבנה ישודרג וישמש כחדרי סטודיו למרכז המוזיקה שיוקם במקום. התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 2422'א' ביעוד מסחרי מיוחד. זכויות הבניה הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבנין המותרים.

חלקה 300:

בחלקה 300 קיים מבנה בן 2 קומות+ חלל גג רעפים מעל רחוב סולומון המשמש למסעדות, גלריות אומנות ומוזיאון. בנוסף קיימת קומה תחתונה מתחת לרחוב סולומון המשמשת כפאב.

התכנית מבקשת להוסיף שימוש לאודיטוריום בקומה מעל הבנין הקיים. האודיטוריום הינו חלק בלתי נפרד מהמוזיאון בכל הקשור להצגת המוצגים הנמצאים במוזיאון, ובכל הקשור למוזיקה עתיקה.

התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 2422'א' ביעוד מסחרי מיוחד. זכויות הבניה הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבנין המותרים.

בחלקה הוגש היתר בניה בתיק בנין 13/340, אשר אושר בוועדה המקומית. חלקה 8:

בחלקה 8 קיים מבנה בן 2 קומות+ חלל גג רעפים וקומה תחתונה המשמש למסעדה. התכנית מבקשת להוסיף שטחים לפונקציות הנדרשות לתפעול המסעדה בתת הקרקע ובחלל גג הרעפים.

התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 2422'א' ביעוד מסחרי מיוחד. זכויות הבניה הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבנין המותרים.

בחלקה הוגש היתר בניה בתיק בנין 14/458, אשר אושר בוועדה המקומית. חלקה 10:

בחלקה 10 קיים מבנה בן 2 קומות+ חלל גג רעפים המשמש בקומת הקרקע לשטחי מסחר וכן לחנות המוזיאון המצוי בחלקה 300 ו-2 דירות בקומה ראשונה. התכנית מבקשת להסדיר את החלוקה שבין שטחי הבינוי והשטחים לשצ"פ ו/או זיקת ההנאה.

התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 2422'א' ביעוד מסחרי מיוחד, מעבר ציבורי להולכי רגל ושטח עם זיקת הנאה לציבור. זכויות הבניה הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבנין המותרים.

בחלקה אושר היתר בניה בתיק בנין 11/389.1. חלקה 296:

בחלקה 296 קיים מבנה בן 4 קומות+ חלל גג רעפים המשמש בקומת הקרקע לשטחי מסחר ובקומות העליונות ליח"ד. התכנית מבקשת להסדיר את החלוקה שבין שטחי הבינוי במגרש 1 והעברת שטח לשצ"פ במגרש 2 שעל פי תכנית 8783.

התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 8783 ביעוד מסחרי מיוחד. זכויות הבניה לא משתנות בתכנית זו.

בחלקה קיימים היתרים בתיק בנין 00/771.3 (7 יח"ד ושטח מסחר). חלקה 254:

בחלקה 254 קיים מבנה בן 6 קומות, המשמש בקומת הקרקע לשטחי מסחר ובקומות העליונות ליח"ד. התכנית מבקשת להסדיר את החלוקה שבין שטחי הבינוי במגרש 1 והעברת שטח לככר עירונית במגרש 2 שעל פי תכנית 4777.

התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 4777 ביעוד מסחרי מיוחד ושצ"פ. זכויות הבניה לא משתנות בתכנית זו.

בחלקה קיים היתר שמספרו 97/28.2, (7 יח"ד ושטחי מסחר) מאושר בתכנית. חלקה 301:

חלקה 301 מהווה את הכיכר העירונית יחד עם חלק מחלקה 256, 254 ו 10. הכיכר תהווה את לב ליבו של הפרוייקט. בחלקה הוצא היתר בת.ב 13/336.

הכיכר העירונית ממוקמת במרכז העיר ותכלול פעילות של תרבות, תיירות ספורט לרבות מופעים לקהל הרחב באישור עריית ירושלים.

מגישי התכנית הינם בעלים בחלקות.

## דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

ככר נחמן בירושלים- תכנון, פיתוח ושימור

101-0411561

**מספר התכנית**

3.507 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

**סוג התכנית**

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220860
	קואורדינאטה Y	631985

1.5.2 תיאור מקום רחוב סלומון ממוזרח, קצין העיר בדרום בין הרחובות סלומון וככר נחמן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

נחלת שבעה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	לא מוסדר	חלק	5-6, 8, 10, 245, 254, 256, 260, 296-297, 299-301	244

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
4777	2 - 1
8783	4 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



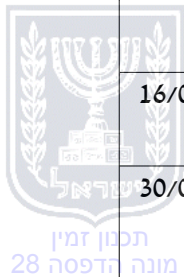
תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2422	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2422 ממשיכות לחול.	3555	2049	03/05/1988
2422 / א	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2422	3909	3325	08/08/1991
4777	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 4777 ממשיכות לחול.	4714	1379	21/12/1998
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר 62 לירושלים.	687	1586	16/07/1959
8783	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 8783 ממשיכות לחול.	5534	3417	30/05/2006
917 / א	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 917 / א.	4617	2265	12/02/1998
5022 / א / מק	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל אליהו מרואני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל אליהו מרואני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 3 סידור כסאות בכיכר	12: 20 09/09/2019	גיל אליהו מרואני	09/09/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח 1 לחלקות 5,6,8,260	15: 12 10/09/2019	גיל אליהו מרואני	10/09/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח 2 לחלקה 300	15: 13 10/09/2019	גיל אליהו מרואני	10/09/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		14: 43 15/11/2017	ראובן אלסטר	15/11/2017	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		11: 31 30/03/2016	גיל אליהו מרואני	20/03/2016		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		
	פרטי	לוי לורנט			ירושלים	ישמח מלך	33	02-9961667		beiteliahou@gmail.com

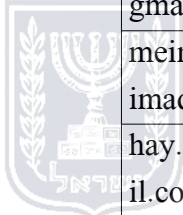
## 1.8.2 יזם

## 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	ירושלים	ירושלים		03-9533333		
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		
בעלים		לורנט לוי			ירושלים	ישמח מלך	33	02-9961667	02-9962919	beiteliahou@gmail.com
בעלים		אלברט פלס			ירושלים	סלומון יואל משה		02-6221935		
בעלים				ל. לוי נדל"ן בע"מ	ירושלים	החבצלת	21	02-6232234		beiteliahou@gmail.com

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל אליהו מרואני			ירושלים	הירמוך	28	02-9961667		beiteliahou@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	66	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	מתכנן	יחזקאל חי		חי יחזקאל אדריכלות ותכנון ערים	ירושלים	יפו	33	02-6221935		hay.arc@gmail.com
אדריכלית	יועץ	אנה לדזינסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5	02-5671923	02-5671923	anaarch.ia@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

הסדרת הכיכר העירונית והמעברים המקשרים בין הפונקציות השונות במתחם סביב ובתוך ככר נחמן, ליצירת פעילויות לתרבות, תיירות, ספורט לרבות מופעים לקהל הרחב באישור עריית ירושלים. שינוי יעודי קרקע, תוספת קומות ותוספת שימושים למבנים קיימים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

1. שינוי יעוד משטח מסחרי מיוחד לשטח למסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד משטח מסחרי מיוחד לשטח למסחר ומגורים.
3. שינוי יעוד ממעבר צבורי להולכי רגל לשטח צבורי פתוח.
4. שינוי יעוד משטח צבורי פתוח לככר עירונית.
5. שינוי יעוד משטח למתקן הנדסי לשטח ציבורי פתוח.
6. שינוי יעוד משטח מעבר ציבורי להולכי רגל לשטח לשטחים פתוחים ומתקנים הנדסים.
7. בינוי חלקות 5+6 :

- א. שינוי יעוד משטח מסחרי מיוחד לשטח למסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה תת קרקעית במפלס 3.45- לחדרי סטודיו.
- ג. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלסים 0.00+, 4.25+, 7.70+.
- ד. קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים במפלס 11.15+ לסטודיו ומערכות טכניות
- ה. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל 2386 מ"ר (מתוכם 2242.5 מ"ר שטחים עיקריים ו-143.5 מ"ר שטחי שרות)
- ו. הגדלת מסי הקומות המירבי מ 2 קומות ל 3 קומות וחלל גג רעפים מוגבה
8. בינוי חלקה 300 :



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

- א. שינוי יעוד משטח מסחרי מיוחד לשטח למסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס 7.75+ לתוספת אודיטוריום
- ג. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל-1947.8 מ"ר (מתוכם 1808 מ"ר שטחים עיקריים ו-139.8 מ"ר שטחי שרות)
- ד. הגדלת מסי הקומות המירבי מ-2 קומות ל-3 קומות וחלל גג רעפים
9. בינוי לחלקה 8 :
- א. שינוי יעוד משטח מסחרי מיוחד לשטח למסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
- ב. קביעת בינוי להגבהת גג רעפים במפלס 7.30+ לשימוש המסחרי.
- ג. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל 344 מ"ר (מתוכם 267 מ"ר שטחים עיקריים ו-77 מ"ר שטחי שרות)
- ד. הגדלת מסי הקומות המירבי ל-2 קומות וחלל גג רעפים מוגבה.
10. בינוי לחלקה 10 :
- א. קביעת בינוי לשימוש המסחרי בקומת הקרקע בהתאם לקיים בשטח.
- ב. קביעת שימוש בתא שטח 17 לעליה לקומת המגורים כקיים.

ג. קביעת בניית מרפסת זיז במפלס 786.82 מעל לשטח לכיכר עירונית.

11. קביעת קווי בנין לבניה כאמור.

12. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.

13. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

14. קביעת הוראות בגין פינויים והריסות.

15. קביעת הוראות בגין מבנים הסטוריים לשימור וקביעת הוראות שימור.

16. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.

17. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	11 - 18
ככר עירונית	20, 21
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 6
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1 - 3
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5
בלוק מבנה לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1 - 3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	12, 13
לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5
לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה לשימור	ככר עירונית	21
מבנה לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1 - 3
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	13 - 15
קו בנין עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5
קו בנין עילי	ככר עירונית	20, 21
קו בנין עילי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	20, 21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1, 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	11 - 18
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	31

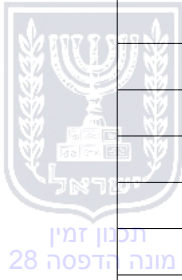
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
62.23	2,182.67	אזור מסחרי מיוחד
16.70	585.77	מעבר צבורי להולכי רגל
0.95	33.24	שטח למתקן הנדסי
0.34	12.03	שטח עם זיקת הנאה לציבור
19.78	693.9	שטח פתוח צבורי
<b>100</b>	<b>3,507.61</b>	<b>סה"כ</b>

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.38	714.83	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
14.16	496.75	ככר עירונית
39.56	1,387.56	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
24.29	852.02	שטח ציבורי פתוח
1.61	56.46	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
<b>100</b>	<b>3,507.62</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעברים ציבוריים להולכי רגל
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.</p> <p>2. בשטחים אלו לא תותר בניה מכל סוג שהוא. בשטחים אלו יותר ביצוע אלמנטים של פיתוח רחוב כגון: עצים, ספסלים, תאורה, והכל בתאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>3. שטחים אלו ירשמו ע"ש עיריית ירושלים.</p> <p>4. בשטחים אלו יותרו שימושים תת קרקעיים לפונקציות הנצרכות ע"י עיריית ירושלים, כגון שירותים ציבוריים, אחסנה של מחלקת התברואה ו/או הגינון.</p>
<b>4.2</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כיכר עירונית הממוקמת במרכז העיר וכוללת פעילות של תרבות, תיירות ספורט לרבות מופעים לקהל הרחב באישור עריית ירושלים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת במה ומזרקה עפ"י תיק בנין 13/336.</p> <p>2. בשטחים אלו יותר ביצוע אלמנטים של פיתוח רחוב כגון: עצים, ספסלים, תאורה, והכל בתאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>3. לא יותר קירווי הכיכר פרט לסגירות חורף באופן צמוד דופן ומיזערי על פי תקנות עריית ירושלים לסגירות חורף.</p> <p>4. סידור שולחנות וכסאות בכיכר יהיו על פי נספח סידור כסאות בתאום ובאישור עיריית ירושלים.</p> <p>5. שטח הכיכר הצמודה לבמה, ובמרחק של לפחות 3 מטרים ממנה, יפותח כשטח ישיבה עבור הציבור הרחב ולא עבור המסעדות הסובבות את הכיכר. שטח זה יוצבו מספר ספסלי קבע כפי שסומן בנספח סידור השולחנות בתכנית.</p> <p>6. יובטח מעבר רציף בכיכר מצפון לדרום וממזרח למערב גם בעת אירועים וכי לא תותר סגירת המעברים לציבור בכל עת.</p>
<b>4.3</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסחר, מגורים
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי</p> <p>בחלקה 10:</p>

4.3	<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>
	<p>1. יותר שימוש בתא שטח 17 לעליה לקומת המגורים כקיים בשטח. 2. תותר בניית מרפסת זיז במפלס 786.82 מעל לשטח לכיכר עירונית.</p>
ב	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b> בתאי שטח אלו, אין שינוי בזכויות מאושרות או ביעודי הקרקע שעל פי התכנית המאושרת.</p>
4.4	<p><b>מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>מרכז מוזיקה, חדרי סטודיו למוזיקה ומחול, מוזיאון למוזיקה, אודיטוריום, פאב, מסעדות, גלריות לאומנות, חנויות, מלונאות ומשרדים .</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> חלקות 5+6:</p> <p>1. תותר תוספת קומה תת קרקעית במפלס -3.45 - לחדרי סטודיו. 2. תותר תוספת בניה במפלס +0.00 לאולם כניסה ובוטיק. 3. תותר תוספת בניה במפלסים : +4.25, +7.70 לחדרי סטודיו. 4. תותר תוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים במפלס +11.15 לסטודיו ומערכות טכניות. 5. תותר הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 קומות ל-3 קומות וחלל גג רעפים מוגבה. 6. בתא שטח מספר 1 יופרש שטח לשרותים ציבוריים בשטח של 17.5 מ"ר כמסומן בנספח הבינוי בתאום עם אגף התברואה ומחלקת נכסים בעיריית ירושלים. הכניסה לשרותים תהיה מכיוון השצ"פ. חלקה 300:</p> <p>א. תותר תוספת קומה במפלס +7.75 לתוספת אודיטוריום. ב. תותר הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות וחלל גג רעפים. חלקה 8:</p> <p>1. יותרהגבהת גג רעפים במפלס +7.30 לשימוש המסחרי. 2. תותר הגדלת מס' הקומות המירבי ל-2 קומות וחלל גג רעפים מוגבה.</p>
ב	<p><b>שימור</b> סימון מהתשריט : <b>בלוק מבנה לשימור</b> כללי:</p> <p>1. לא תותר הריסתם של המבנים המסומנים בבלוק מבנה לשימור. 2. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנים ההיסטוריים, ולא תותר פגיעה באופיים ובסגנונם האדריכלי, ובאלמנטים המקוריים שבהם ובפרטי הבניין הקיימים לרבות חומרי גמר, פרטי בניין מקוריים, סוג אבן, פתחים, פרטי נגרות, פרטי מסגרות, ריצוף מקורי, כתובות תבליטים, סיתות כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו' למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן ובהתאם למסומן בנספח הבינוי. 3. כל האלמנטים המסומנים בסגול/מגינטה בתשריט ובנספחי הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם או פגיעה בהם. חלקות 5+6:</p> <p>החזית המסומנת בקו סגול רצוף בתשריט ובנספח הבינוי הינה חזית לשימור:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם יחידת השימור העירונית לעניין פרטי הבניין ותעוד</p>



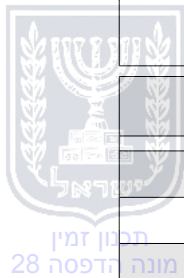
תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



4.4	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>הבניין.                      2. הוראות שימור:                      א. לא תותר הריסת הבניין ההיסטורי הפונה לכיוון ככר נחמן.                      ב. לא יותר שינוי בצורת הפתחים בחזית לשימור, למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן. ולא תותר פגיעה באופי האדריכלי ופרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ושערים.                      ג. ניקוי חזיתות, ושיקום מרפסות יהיו בתאום מחלקת השימור בעריית ירושלים.                      ד. פרטי האבן לתוספת הקומות בחזיתות הבנין יתואמו עם מחלקת השימור.                      ה. מרזב הגג יעוצב מנחושת בתאום עם אדריכל שימור. יעשה שימוש חוזר ברעפים.                      ו. שיפוץ ושחזור המרפסות לכיוון רחוב סולומון יתואם עם אדריכל שימור.                      חלקה 300:                      החזית המסומנת בקו סגול רצוף בתשריט ובנספח הבינוי הינה חזית לשימור:                      1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם יחידת השימור העירונית לעניין פרטי הבניין ותעוד הבניין.                      2. הוראות שימור:                      א. לא תותר הריסת הבניין ההיסטורי הפונה לכיוון רחוב סולומון.                      ב. לא יותר שינוי בצורת הפתחים בחזית לשימור, למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן. ולא תותר פגיעה באופי האדריכלי ופרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ושערים.                      ג. ניקוי חזיתות, ושיקום מרפסות יהיו בתאום מחלקת השימור בעריית ירושלים.                      ד. פרטי האבן לתוספת הקומות בחזיתות הבנין יתואמו עם מחלקת השימור.                      ה. מרזב הגג יעוצב מנחושת בתאום עם אדריכל שימור. יעשה שימוש חוזר ברעפים.                      ו. שיפוץ ושחזור המרפסות לכיוון ככר נחמן יתואם עם אדריכל שימור.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b>                      קווי הבנין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.                      קווי הבנין התת- קרקעיים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצויין בתשריט בשני קוים נקודה בדיו בצבע אדום.                      קווי הבנין לבניה עילית יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצויין בתשריט בקו ושתי נקודות בדיו בצבע אדום.</p>
4.5	<b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b>
4.5.1	<b>שימושים</b> חדר טרנספורמציה בתת הקרקע.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<b>חשמל</b> 1. תותר בנית חדר שנאים בתת הקרקע בתא שטח 31 בתאום עם חברת חשמל ועריית ירושלים. 2. חדר השנאים יבטיח בליטה מינימלית בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח מספר 1, עקרונות אלו הם מחייבים. חדר השנאים יהיה ממוגן מקרינה ולא ימנע התקהלות ושהיה במקום.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
									(1)					4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
									(2)					5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
									(3)					6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
							75	7.5	37.35	(4) 37.35				20 - 21	ככר עירונית	ככר עירונית	
(8)	(8)	0	0	1	4	(7) 12.73	94	359	(6) 2386	28.5	298	115	1944.5 (5)	1	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	
(8)	(8)	(8)	(8)	1	3	(9) 11.9	84	320	) 1947.8 (6)	33	479.3	106.8	1328.7	2	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	
(8)	(8)	(8)	(8)	1	(11) 2	(10) 8.7	93	279	(6) 340.9	73.9			267	3	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	(12)	8.8	8.8	19	19				216	16	שטח ציבורי פתוח
				1	(13)	100	100	56.46	56.46						56.46	31	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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:**

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) על פי תכנית מאושרת שמספרה 8783 ..
- (2) על פי תכנית מאושרת שמספרה 2422א..
- (3) על פי תכנית מאושרת שמספרה 4777..
- (4) לא ניתן לנייד את זכויות הבניה אל מעל לקרקע. זכויות אלו ישמשו לצרכי שרות בתת הקרקע בלבד..
- (5) מתוך שטח זה יופרש שטח לשירותים ציבוריים במפלס של 0.00 בשטח של 17.5 מ"ר, בתאום עם אגף התברואה ומחלקת נכסים בעריית ירושלים..
- (6) תותר הסבת שטחים למסחר או למלונאות או לתיירות.
- (7) גובה מדלפות הגג  $12.73 = +771.92$
- גובה שיא הגג  $16.80 = +801.45$ .
- (8) כמצויין בתשריט.
- (9)  $11.90 = +795.55$  גובה מדלפות גג. גובה שיא גג רעפים  $16.50 = +800.15$ ..
- (10) גובה מדלפות הגג  $8.70 = +792.20$  גובה שיא הגג  $11.00 = +794.51$ .
- (11) קומה נוספת בחלל גג הרעפים.
- (12) כנדרש על פי עריית ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28







תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6. הוראות נוספות**

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. חידוש הכיחול יהיה ע"י פינוי ידני של חומרי כיחול ישנים וביצוע כיחול על בסיס סיד. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. שיטת ניקוי האבן המומלצת תהיה בעזרת מברשות, מים וסבון רגיל. לא ייעשה ניקוי בהתזת חול או מים. העבודה תהיה ידנית ולא מכאנית.</p> <p>2. הגגות הפונים לרחובות יהיו רק גגות משופעים. הנסיגות בגג יהיו עפ"י נספח הבינוי. קולטים לדודי שמש יהיו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. סוג האבן, גמר הסיתות בחיפוי האבן ופרטי האבן לתוספת הקומות בחזיתות יתואמו עם מחלקת השימור.</p> <p>4. בקירות פנים נושאים תותר פתיחת פתח לדלת או הפיכת חלון לדלת, אין לפרק קירות בשלמותם.</p> <p>5. יש לשמור על ה"פטינה" ההיסטורית. בחירת חומרי הגמר והפתרונות לביצוע יהיו בצורה של יסתירו את שיני הזמן שעברו על המבנים ההיסטוריים.</p> <p>6. פתרון למרחבים מוגנים בקומות ההסטוריות ייעשה באמצעות חדרים מחוזקים. מיקומם ככל הניתן לא יהיה בחזית הראשית, ולא בחללים הסטוריים בעלי קמרונות. שטחי הבניה למרחבים מוגנים ודרכי הגישה אליהם יהיו על פי תקנות להתגוננות אזרחית ומעבר לשטחי הבניה המצויים בטבלה 5.</p> <p>7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך במבנה, בפירים נפרדים (ללא פגיעה בבניה ההיסטורית) או תת קרקעית.</p> <p>8. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ונפגע/נהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות, המבנה או החזית ישוחזרו מחדש על פי הנחיות אדריכל השימור.</p> <p>9. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>10. היתר הבניה יכלול פתרון לתשתיות: קולטי שמש, דודי שמש, מתקני מיזוג וכו'.</p> <p>11. במידה ויימצא בור מים נוסף בחצר בזמן העבודות, הוא ישומר יחד עם המבנה.</p>	
6.2	עתיקות
<p>עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
6.3	חניה
<p>התכנית לא תדרש במתן פתרונות חניה.</p>	
6.4	חשמל
<p>חדר שנאים:</p> <p>1. לא תותר הקמת חדר שנאים עילי בתחום התכנית.</p> <p>2. חדר השנאים המאושר בתכנית 8783 יבוטל ויועבר לתת הקרקע בתחום תא שטח 31. השקעת חדר השנאים תעשה בתאום עם חברת החשמל ועיריית ירושלים.</p> <p>3. חדר השנאים יבטיח בליטה מינימאלית מעל פני הקרקע בתאום עם חברת חשמל, בהתאם</p>	

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.4</b></p>
<p>לעקרונות המופיעים בנספח מספר 1 ועקרונות אלו הם מחייבים. 4. חדר השנאים יהיה ממוגן מקרינה ולא ימנע שהיה והתקהלות במקום.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.5</b></p>
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. ה. מתחם 1 בנספח איחוד וחלוקה כולל את חלקה 260 (תאי שטח 16,18,31). ו. מתחם 2 בנספח איחוד וחלוקה כולל את חלקות 5, 6, 10, 296, 297, 299, 254, 256 (תאי שטח 1, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 17, 21).</p>	
<p style="text-align: right;"><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.6</b></p>
<p>1. היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 2. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך המנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינמאלית בחללי הפנים של המבנה. 3. שיטת החיזוק שתבחר תהיה השיטה בעלת הפגיעה המינימאלית ביותר במבנה ההיסטורי.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.7</b></p>
<p>העצים המסומנים בתשריט לעקירה, יעקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר עפ"י כל דין, לקבלת חו"ד פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה, ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.8</b></p>
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 ובטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מספר הקומות המצויינים בטבלה מספר 5 ובנספח מספר 1 הינם מחייבים, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קוי הבניין המצויינים בטבלה מספר 5 ובתשריט הינם מחייבים. וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת (בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002). 4. יותרו השימושים המפורטים בתכנית זו בלבד וכל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. שלביות הביצוע המפורטים בסעיף 7 הינה מחייבת וכל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 6. לא יותר קירוי הכיכר, הוראה זו מחייבת וכל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 7. שטח הכיכר הצמודה לבמה, ובמרחק של לפחות 3 מטרים ממנה, יפותח כשטח ישיבה עבור</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>6.8 סטיה ניכרת</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>הציבור הרחב ולא עבור המסעדות הסובבות את הכיכר. בשטח זה יוצבו מספר ספסלי קבע כפי שסומן בנספח סידור השולחנות בתכנית.          יובטח מעבר רציף בכיכר מצפון לדרום וממזרח למערב גם בעת אירועים וכי לא תותר סגירת המעברים לציבור בכל עת.          הוראה זו מחייבת וכל סטייה מהן תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.          8. לא ניתן לנייד את זכויות הבניה בתאי שטח 20-21 אל מעל לקרקע. זכויות אלו ישמשו לצרכי שרות בתת הקרקע בלבד.          הוראה זו מחייבת וכל סטייה מהן תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) הש"ל 1970. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>1. שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תעוד מלא, בליווי אדריכל ומהנדס בעלי נסיון מוכח בשימור.          2. תנאי לטופס איכלוס ראשון במתחם יהיה אישור אדריכל העיר כי הפיתוח נעשה בהתאם לתכנון שתואם מולו.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>בנוסף על סעיפים חניה, סטיה נכרת, ושימור כדלקמן להלן התנאים למתן היתרי בניה: 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או , ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה לתוספות הבינוי יהיה בתאום ופיקוח של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ושל מהנדס בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.          5. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע ומחלקת הגננות בעריית ירושלים.          6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק תעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

<p><b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>7. מתן היתר הבניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטי בניה, מסגרות ונגרות מקוריים. 8. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תעוד מלא. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חו"ד קונסטרוקטיבית בנוגע לתוספת הבניה, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p><b>6.12 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין, קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.</p>	
<p><b>6.13 הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>המבנים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>הגשת דו"ח פיקוח לפיו לא בוצעו עברות בניה נוספות במתחם אכן מיום החלטת הפקדה ועד מתן תוקף. ביצוע כל עבירות בניה נוספת בשטח התכנית, תוביל לשיבוץ התכנית לדיון נוסף עם המלצה לדחייתה.</p>	<p>מתן תוקף</p>	<p>1</p>
<p>הגשת דו"ח פיקוח לפיו לא בוצעו עברות בניה נוספות במתחם אכן מיום מתן תוקף ועד הוצאת ההיתר.</p>	<p>הוצאת היתר בניה</p>	<p>2</p>
<p>הבניה תבוצע בהינף אחד לכל תא שטח, לא תותר בניה בשלבים.</p>	<p>הוצאת היתר בניה.</p>	<p>3</p>
<p>תנאי להיתר ראשון מכח תכנית זו הוא תאום תכנון פיתוח הכיכר מול אדריכל העיר, כולל עצים, מידות במה, מזרקה, מערכות תת קרקעיות לחשמל, ואלמנטים אחרים בה.</p>	<p>הוצאת היתר בניה ראשון</p>	<p>4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת חו"ד אקוסטית שתועבר למשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המלצות המחלקה לאיכות הסביבה של עריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה יוטמעו כתנאים בהיתר. המתודולוגיה להערכת מפלסי הרעש והקריטריונים להשוואה ייקבעו מראש</p>	<p>הוצאת היתר בניה ראשון.</p>	<p>5</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מול המשרד להגנת הסביבה.
6	פיתוח שטח והקצאת השטחים עבור עריית ירושלים	לא ינתן תעודת גמר או תעודת איכלוס לפני פיתוח השטחים הציבוריים לשביעות רצון עיריית ירושלים והעברת השטחים הציבוריים על שמה.
7	תנאי למתן איכלוס ראשון	אישור אדריכל העיר כי הפיתוח נעשה בהתאם לתכנון שתואם מולו.
8	תנאי למתן טופס 4	1. יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. 2. תאום סוג וגמר האבן ופרטי הבניה, לפני ביצוען של עבודות השימור במבנה עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית כ-10 שנים מיום אישורה.

