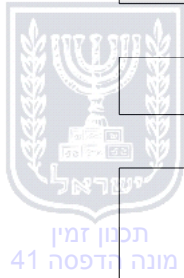


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0298893

מתחם שנלר-מבני ציבור שצ"פ וחניון במגרש 8 שעפ"י תכנית 2447ג



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 :

08/08/2017

להפקיד את התכנית

12/02/2018

תאריך מ"מ 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

תכנית זו מוגשת במטרה להוסיף שטחי בנייה לצורך הקמת מבני חינוך, מוזיאון וחניון ציבורי תת קרקעי.

תכנית 101-0298893 זו

מוגשת לצורך שינוי תכנית 2447ג' בכל הקשור לשטחי הבנייה, קווי בניין, תאי השטח הייעודים והשימושים המוצעים במגרש 8 בלבד.

כל יתר הוראות תכנית 2447 ג', כולל הוראות השימור תהיינה ללא שינוי.

במגרש 8 שבמתחם שנלר, על פי תכנית מפורטת 2447ג', מבנים לשימור כדלקמן:

"הבניין הראשי" ושרידי "מבנה האורות" אשר עתידים לשמש כמוזיאון ו"מעון העיוורים", המשמש בית ספר לבנות.

שטח המבנים לשימור הקיימים במגרש הוא כ 10,000 מ"ר (ולא 5,600 כמופיע בהוראות תכנית 2447 ג').

אל "הבניין הראשי" אשר ישמש כמוזיאון יצורף "מתחם האורות" (הסדנאות) הנמצא מצפון לבניין הראשי. הקירות החיצוניים ישומרו והמבנה ישוחזר כפי שהיה בעבר, כולל גג רעפים חדש, על מתווה הקירות לשימור ושרידי הקירות ובהתאמה לתיק התיעוד.

במסגרת הבנייה ושימור הקירות, ניתן יהיה להוסיף מרתף תת קרקעי לשימוש המוזיאון.

השטח הציבורי הפתוח שבין בנייני הציבור ישמש כיכר ציבורית, לציבור הרחב ולמשתמשי המבנים שבתחום המגרש. מתחת לשטח הציבורי הפתוח מתוכנן חניון ציבורי תת קרקעי. גג החניון ישמש ככיכר ציבורית הכוללת נטיעת עצים פינות ישיבה ומתקני משחקים.

לאורך הדופן המזרחית של הכיכר הציבורית מתוכנן שביל להולכי רגל המאפשר מעבר להולכי רגל מרחוב מלכי ישראל אל רחוב פלדמן

בפינה הצפונית מערבית של מגרש 8, שטח למבנה ציבורי שישמש כאולם תרבות וספורט בשטח כולל של 1,500 מ"ר.

בשל המחסור בכתות לימוד בעיר ירושלים בכלל, ובשכונות הנמצאות במע"ר החרדי בפרט, הוחלט על בניית כיתות לימוד במגרש 8- בית ספר או תלמוד תורה בתא השטח הנמצא בפינה הצפונית מערבית של המגרש, כתוספת לאולם התרבות והספורט, וכן על הקמת חניון תת קרקעי שישירת את בית הספר/ תלמוד התורה ואת הציבור הרחב בנוסף לאולם התרבות והספורט הכלול בתכנית 2447ג'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מתחם שנלר-מבני ציבור שצ"פ וחניון במגרש 8 שעפ"י

שם התכנית

שם התכנית

1.1

תכנית 2447ג

ומספר התכנית

101-0298893

מספר התכנית

11.388 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
220175	קואורדינאטה X	
633125	קואורדינאטה Y	

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	מלכי ישראל		

מקור ברוך

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31317	מוסדר	חלק	6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



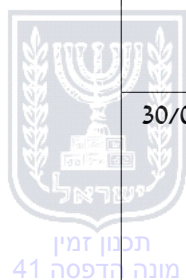
תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/09/2005	4200	5438	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2447/ג ממשיכות לחול.	שינוי	2447/ג
22/03/1996	2390	4393	תכנית 101-0298893 מחליפה את הוראות תכנית 5022, בכל הנוגע לבניית מעלית חיצונית בבניין קיים, בתחום תכנית 101-0298893 זו.	החלפה	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
30/01/2000	2432	4847	תכנית 101-0298893 מחליפה את הוראות תכנית מק/5022/א, בכל הנוגע לבניית מעלית חיצונית בבניין קיים, בתחום תכנית 101-0298893 זו.	החלפה	מק/5022/א
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			סלמה מילסון ארד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלמה מילסון ארד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - תוכנית הקומות גליון 1	29/01/2018	מילסון סלמה ארד	10/12/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מספר 1 - תוכניות הקומות גליון 2	29/01/2018	סלמה מילסון ארד	10/12/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2- חתכים וחזיתות	29/01/2018	מילסון סלמה ארד	10/12/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 3 - תנועה וחניה	15/01/2018	מילסון סלמה ארד	02/11/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח 4 - סקר עצים	16/01/2018	דפנה הלבץ	01/01/2018	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	15/01/2018	ראובן אלסטר	10/01/2018	1	1: 250	מחייב	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- אגף תכנון עיר	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6297777	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים- אגף תכנון עיר	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6297777	

**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	יפו (1)	216	02-5318888	02-5318706	

(1) כתובת: יפו 216, ירושלים, בנין שערי העיר, ת.ד. 91361, 9136102.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	סלמה מילסון ארד	36711	ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	אגריפס	8	02-6243298	02-6243297	as_arch@012.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגמטריה, מדידות, והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ נופי	דפנה הלביץ		עלי דפנה, דפנה הלביץ- תכנון, יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	תל אביב- יפו	גלבע אמיר	20		03-6995204	yuddo@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

תוספת שטחי בנייה להקמת מבני חינוך, מוזיאון, כיכר ציבורית וחניון תת קרקעי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

1. שינוי יעוד שטח משטח לבניני ציבור לשטח פתוח ציבורי ולשביל.
2. קביעת הוראות בדבר חלוקה תכנונית של מגרש מס' 8 שעפ"י תוכנית 2447ג, ל-5 תאי שטח חדשים
3. שינוי השימושים המאושרים בחלקו הצפון מערבי של מגרש מס' 8 שעפ"י תוכנית 2447ג, מאולם ספורט/ תרבות לבית ספר/ תלמודי תורה, מרכז קהילתי ואולם כינוסים.
4. קביעת בינוי להקמת בנין/ בנינים חדשים בתחום תא שטח חדש מס' 104, לשימושים שפורטו בסעיף קטן 3 לעיל, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
5. קביעת בינוי לתוספת אגף בחזיתו הצפונית של הבנין הידוע כ"בנין הראשי" על פי תוכנית 2447ג, בתחום תא שטח חדש מס' 101 לשם הרחבת המוזיאון המאושר בשטח בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
6. קביעת בינוי להקמת חניון לשימוש הציבור הרחב והשימושים הציבוריים שבתחום תאי שטח 101 ו-104, מתחת למפלס הקרקע, בשטח הפתוח הציבורי שבתוכנית (תא שטח מס' 103), וקביעת הוראות לפיתוח השטח שמעל החניון, כגינה/ כיכר לשימוש הציבור הרחב, הכל בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
7. קביעת קוי בנין מירביים, בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה, כאמור לעיל.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים קירות וגדרות לשימור.
10. קביעת הוראות בגין שטחים עם זיקת הנאה למעבר רכב.
11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור להעתקה ולעקירה.
12. קביעת הוראות שלביות ביצוע.
13. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

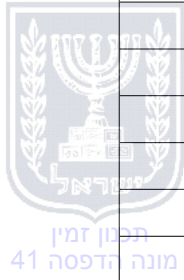
### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101, 102, 104
שביל	105
שטח ציבורי פתוח	103



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	102, 101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	104
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	104, 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	103
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	104, 102, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	103
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	104, 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	105
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	103
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	104
חניה	שביל	105
חניה	שטח ציבורי פתוח	103
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	104, 102
להריסה	שביל	105
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	104, 102, 101
לשימור	שביל	105
מבנה להעתקה/שחזור	מבנים ומוסדות ציבור	102
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	102, 101
מבנה לשימור	שביל	105
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	104, 102
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	103



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	11,388.51	שטח לבניני ציבור
<b>100</b>	<b>11,388.51</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
78.76	8,969.04	מבנים ומוסדות ציבור
5.14	585.72	שביל
16.10	1,833.76	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>11,388.52</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תא שטח 101 : מוזיאון.            תא שטח 102 : בית ספר.            תא שטח 104 : בית ספר או 3 תלמודי תורה, אולם כנסים ומרכז קהילתי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת בנין/ בנינים חדשים בתחום תא שטח מס' 104, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-3.</p> <p>2. תותר הקמת אגף חדש בחזיתו הצפונית של הבנין הידוע כ"בנין הראשי" עפ"י תוכנית 2447ג', לשם הרחבת המוזיאון המאושר בו בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-3.</p> <p>3. תותר הקמת חניון תת קרקעי לשימוש הציבור הרחב ולשימוש הבנינים כאמור, בתחום תא שטח חדש מס' 103, בכפוף למפורט בסעיף 4.2 להלן. מובהר כי לא יותר שינוי של מיקום הכניסה והציאה, שהינם מרחוב פלדמן, לחניון שמתחת לשצ"פ וזאת על מנת להבטיח תפקוד נאות של החניון ולמנוע פגיעה במבנים לשימור.</p> <p>4. מפלסי ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה בתוכנית יהיו כמצוין בנספחים מס' 1-3 מפלסי ה-0.00 הינם מחייבים ולא תותר כל סטיה מהם למעט בתא שטח מס' 104 בו תותר סטיה של עד -0.50/+ מ' ממפלס ה-0.00 המצוין בנספחים כאמור, לעת מתן היתרי בניה.</p> <p>5. מס' הקומות המירבי לבנייה המוצעת בתא שטח חדש מס' 104 הוא 3 קומות מעל למפלס כניסה הקובעת ו 2 קומות תת קרקעיות, מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>על אף האמור לעיל, לצורך חיבור המבנה המתוכנן בתא שטח מס' 104, והחניון התת קרקעי שבתא שטח מס' 103, תתאפשר בניית אגף מחבר בן חמש קומות תת קרקעיות בתא שטח 104. כמו כן, תתאפשר בניית חדר מדרגות ופיר מעליה בתא שטח 104 אל החניון התת קרקעי עד 4 קומות מתחת לקרקע.</p> <p>6. מספר הקומות המירבי לתוספת המוצעת לבניין הקיים המיועד לשימור (מבנה האורוות), בתחום תא שטח מס' 101, הוא 1 קומות + עליית גג מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>7. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי הינם מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי, מפלס ה-0.00 (בכפוף למפורט להלן), שטחי הבניה המירביים, קוי הבנין המירביים, הבנינים/ הקירות/הגדרות המיועדים לשימור, שחזור מבנה האורוות בתא שטח 101 והשטחים עם זיקת המעבר לרכב.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p> <p>2. בתא שטח מס' 101 תותר הקמת מדרגות חירום ו/או מעלית מחוץ לקווי הבניין המירביים כאמור לעיל, ובלבד שמיקום המדרגות ו/או המעלית לא יקטן מ 2 מ' מגבול תא השטח, בחזית המזרחית בלבד, שתכנונם אושר ע"י מח' השימור העירונית ושמיקומם נקבע מחוץ לקווי הבניין המורכבים שבתכנית בשל דרישות בטיחות או נגישות.</p>

## מבנים ומוסדות ציבור

4.1

## שימור

ג

1. בניינים לשימור:

(א) הבניינים הקיימים בתחום תאי שטח 101 ו-102 (ה"בנין הראשי" ו"מעון העיווריים") מיועדים לשימור מלא, בכפוף להוראות המפורטות להלן.

המונח "שימור מלא" מתייחס לבנין ולמגרש אליו הוא שייך ובכלל זה גדרות, שערים, פתחים, מתקנים, בורות מים, צמחיה ועצים עתיקים.

(ב) לא תותר הריסתם של בניינים לשימור.

(ג) לא יותר פירוק והרכבה מחדש או פירוק והעתקה, מלבד פירוק והשלמה נקודתיים לצורך עבודות שיקום ושחזור.

(ד) לא יותר שינוי בצורתם החיצונית של הבניינים, למעט התחברות לצורך תוספת הבניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיים האדריכלי לרבות בסוג האבן, הפתחים, סיתות, כיחול, סורגים, צמחיה, גדרות, שערים, כתובות, תבליטים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין יחודיים, פרטי מסגרות, פרטי נגרות, פרטי פיתוח, חומרי בניין מקוריים, קמרונות וכדומה.

למרות האמור לעיל הועדה המקומית תהא רשאית להתיר התקנת מעלית חיצונית בבנין לשימור, בחזית צד או חזית אחורית בלבד, בכפוף לאישור ועדת השימור העירונית.

(ה) לא ינתנו היתרים להריסה ו/או פירוק מבנים או חלקי מבנים או קירות או גדרות שסומו לשימור בתחום התכנית, אלא אם נקבע אחרת במסגרת תכנית זו.

תותר הריסת תוספות מאוחרות בלבד במבנה לשימור שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי.

(ו) לא תתבצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

(ז) לא יבוצעו שינויים בחללי הפנים, חומרים ורכיבי המבנה הפנימי, מלבד שינויים הנדרשים

לצורך התאמת המבנה לשימוש המוגדר בתכנית. ההתאמות הנדרשות לכל שנויי הפנים (כגון:

שינוי בגודל החדרים, שימוש בחלל גג הרעפים וכדומה) לא ישפיעו על חזית הבנין. שינויים אלו לא יגררו פירוק רכיבים קונסטרוקטיביים מקוריים פנימיים או חיצוניים כגון קירות נושאים. יותר לפתוח פתחים בקירות נושאים לצורך מעבר או התחברות אבל לא תותר הריסת קירות בשלמותם.

(ח) אין לפרק גדמי קירות או קמרונות או חלקי קירות שלא יושלמו בבניה כחלק מתוספת הבניה במקום. אלה יעברו כיחול ובנית ראש קיר בטכנולוגית בניה מסורתית נגד חדירת מים.

(ט) לא יותר דיקוק קירות היסטוריים.

(י) חציבה בקירות היסטוריים לצורך מעבר תשתיות. (מים, ביוב, מיזוג, חשמל, תקשורת) תעשה ללא פגיעה בקונסטרוקציית המבנה לשימור ובאופן המתחשב בערכי המבנה ההיסטורי.

(יא) בחזיתות המבנה לא יאושרו שינויים בגודל ובצורת הפתחים, בפירזול, בכיחול ובחומרי גמר אחרים מלבד שינויים הנובעים מדרישות בטיחותיות או תפקודיות מנומקות.

פרטי חזיתות הבנין יהיו בהתאמה לפרטים של הבנין הקיים המקורי ובהתאמה לרוח המבנים הקיימים במרחב מתחם שנלר.

לא תותר הסתרת חזיתות אלה בגידור אטום או צמחיה גבוהה.

(יב) שילוב מערכות פנים (מיזוג אוויר, חשמל, מים, תקשורת וכו') יעשה באופן שאינו פוגע במרכיבים האדריכליים החיצוניים של המבנה.

(יג) חיזוק קונסטרוקציה של בנין לשימור ייעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבנין, ולא במעטפת החיצונית שלו. הפתרון הקונסטרוקטיבי שיבחר לחיזוק הקונסטרוקציה המקורית יהיה זה שידרוש את ההתערבות המינימלית ביותר במבנה ההיסטורי וישתמש בחומרי בניה ומליטה התואמים למקור.

## 4.1

## מבנים ומוסדות ציבור

יד) פתרונות המיגון בבנין לשימור ניתן שיהיו חלופיים לממ"ד (כגון חדרים מחוזקים או מרחבים מוגנים קומתיים). בכל מקרה לא יהיו חלונות ו/או צינורות הפונים לחזית הרחוב ולא תותר פגיעה בחזיתות הבניין. שטחי הבניה עבור המיגון נכללים במנין שטחי הבניה שנקבעו בתוכנית זו. לא תותר הגדלת שטחי הבניה כאמור כתוצאה משינוי בפתרונות המיגון או משינוי בתקנות. טו) כל פעולות השימור והפיתוח במגרש שבו מבנה לשימור תבוצענה בליווי ופיקוח של אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בשימור, שימונה ע"י מגיש הבקשה להיתר, כיועץ השימור למתחם, באישור מהנדס העיר, כתנאי למתן היתר בניה.



ד

## שימור

\*\*\*המשך\*\*\*

טז) תנאים למתן היתרי בניה לבנין לשימור:

- 1) עריכת תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי שימורי, בהתאם להנחיות מח' השימור העירונית ואישור ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. מסקנות תיק התיעוד כאמור יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, וביצוען יהא בבד עם הבניה בשטח ותנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא. בבדיקת תיק התיעוד ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ייבחנו ערכן של המבנה והאלמנטים השונים במגרש, וייקבע האם יש לשמרם וכיצד.
- 2) ביצוע תיעוד פסי מלא של הבניין הקיים, לרבות מדידת חזיתות ע"י מודד וסמך, בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- 3) עריכת מסמך הנדסי מיוחד לשיקום המבנה, בהתאם להנחיות מח' השימור העירונית, ואישור ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- 4) תיאום היתר הבניה עם מח' השימור העירונית ואישורו ע"י ועדת השימור העירונית.
- 5) מינוי אדריכל שימור מלווה ואישורו ע"י מהנדס העיר.
- 6) עריכת נספח שימור מחייב הכולל תכניות חתכים וחזיתות מפורטים שבהם יסומנו בין היתר, תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע ופירוט השינויים המוצעים. נספח שימור זה ייבחן ויאושר ע"י מח' השימור העירונית כתנאי למתן היתר בניה.
- 7) עריכת מסמך אדריכלי מחייב ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, שייבדק ויאושר ע"י המח' לשימור של עריית ירושלים, ושיכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים: התייחסות לחלקות שכנות ולמיקום האתר, תכנית פיתוח שטח עם מרכיבי פיתוח לשימור (לרבות עצים בוגרים וצמחיה), הנחיות יועץ השימור המלווה לגבי עבודת השימור הנדרשת עפ"י מסקנות תיק התיעוד, חו"ד מהנדס שימור ובה פירוט עבודות השימור הנדרשות עפ"י מסקנות תיק התיעוד, הנחיות ביחס לתוספות בניה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות הפוגעות במראה ובאופי האתר, הנחיות לגבי חומרי גמר ושילוט, הנחיות לעניין הגנה על חלקי האתר בזמן והעבודות באתר עפ"י חו"ד מהנדס מומחה בשימור.
- 8) מודגש כי כל פעולה במבנה לשימור המשפיעה על החזיתות החיצוניות שלו, כגון: צבע, טיח, חומרי בניה, החלפת חלונות, דלתות, גג לרבות החלפת רעפים וכו', מחייבת היתר בניה.
- 9) יודגש כי כל עבודה הטעונה היתר בנייה ע"פ סעיף 145 לחוק התכנון והבניה וכן כל שינוי פנימי במבנה או כל שינוי בנוף השייך לאתר יאושרו בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר ובכפוף לקבלת חו"ד מח' השימור העירונית ובכפוף לתנאים למתן היתר כמפורט לעיל.
- יז) אתר לשימור יתחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ועל פי כל דין, לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה ומסמכיה.
- יח) 1) הבניין המסומן לשימור בתחום תא שטח מס' 102 ("מעון העיוורים") מיועד לשימור מלא.





4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	לא תותר כל תוספת בחזיתות הבניין ו/או תוספת קומות ו/או תוספת "קוקיות" ו/או סגירת מרפסות.
ה	<p><b>שימור</b> ***המשך***</p> <p>2. הבניין המסומן לשימור בתחום תא שטח 101 ("הבניין הראשי") מיועד לשימור מלא. לא תותר בו תוספת קומות ו/או תוספת "קוקיות" ו/או תוספת כלשהיא בחזיתותיו למעט תוספת אגף בחזיתו הצפונית של הבניין כמפורט בנספחים 1, 2 ובכפוף לתכנית מס' 101-0298893 זו. התוספת כאמור תבנה על מתווה קירות לשימור של "מבנה האורות" (סדנאות).</p> <p>תוספת הבניה כאמור לעיל תתוכנן ותיבנה בהתאמה לתיק התיעוד, לקווי הבניין, גובה הבינוי ומספר הקומות המופיעים בנספח הבינוי של התכנית ובתיאום מלא עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ובאישורו, מתוך מגמה לשמור על סגנונו ואופיו של הבניין ולהתאים אליו את תוספת הבניה המוצעת כאמור, על כל פרטיה.</p> <p>בנוסף, תותר תוספת מדרגות חרום ו/או מעלית בצמוד לחזית המזרחית, באם יידרשו לצורך עמידה בדרישות הבטיחות והנגישות ובתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>במסגרת זו תותר גם תוספת קירוי בפרגולה ממסגרות ו/או מעץ בתוספת זכוכית מעל החצר הפנימית. שטח זה נכלל בשטחי הבניה של התכנית. התכנון יהיה בהתאמה לתיקי התיעוד ובכפוף להוראות ולנספחי תכנית מס' 298893 זו.</p> <p>3. בתא שטח 101 נמצא מבנה הסדנאות:</p> <p>א. ישמרו גדמי קירות וקמרונות. לא תתאפשר הריסת חלקי קירות גם אם לא יושלמו במלואם. גמר הקיר יכלול ייצוב חלקו הנותר והתאמת ראש הקיר נגד חדירת מים בטכנולוגיה מסורתית.</p> <p>ב. בניה בחומר בניה קל תיעשה בניתוק ובנסיגה פנימית ממישור קיר האבן ההיסטורי בחזית.</p> <p>ג. סוג הגג בהשלמת הבניה בלבד יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>2. קיר/ גדר/ שער לשימור:</p> <p>א) הקירות/ הגדרות/ השערים המסומנים בתשריט בקו אדום מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>לא תותר העתקת קירות/ גדרות/ שערים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש, למעט המפורט להלן, לגבי הקירות המיועדים לשימור בחלקו הצפוני של תא שטח 101, ולמעט המפורט להלן (בסעיפים קטנים ה' ח').</p> <p>ב) למרות המצוין לעיל, תותר פריצת פתחים בגדרות/ קירות לשימור לצורך הרחבת דרך, חניה ופיתוח שטח, במקומות המיועדים לכך וכמפורט בנספח מס' 1, 2.</p> <p>ג) כל החלטה בדבר פירוק קירות/ גדרות/ שערים לשימור, שחזורם והקמתם מחדש במיקום חדש תהא על סמך תיק תעוד, ובהתאם להנחיות מח' השימור העירונית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ד) שיקום קירות אבן קיימים המיועדים לשימור יעשה באבן זהה לאבן הקיימת. ניקוי קירות האבן כאמור יעשה באמצעים שלא ייפגעו בפני האבן.</p> <p>ה) שיקום קירות אבן קיימים במבנה לשימור או בניה מחדש של קירות/גדרות לאחר העתקה יעשה בטכנולוגית בניה זהה לבניה הקיימת. חומרי המליטה יהיו על בסיס סיד ויהיו תואמים לחומי הבניה ההיסטוריים.</p> <p>ו) הקירות המסומנים לשימור ולשחזור בחלקו הצפוני של תא שטח מס' 101 יהיו חלק מהאגף</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>הצפוני של המוזיאון וישוחזרו תוך התאמה לתיק התיעוד ולצרכי המוזיאון, הכלל כמפורט בנספחים מס' 1,2 ובהוראותיה של תכנית מס' 298893 זו.</p> <p>ז) חומת מתחם שנלר הקיימת תועתק למיקומה החדש בהתאם למפורט בנספחים מס' 1,2. שימורה, פירוקה, העתקתה, שחזורה, פתיחת פתחים בה, עיצובה מחדש והקמתה מחדש במיקומה החדש יבוצעו בהתאם להנחיות מח' השימור העירונית ובאישורו של מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו ובכפוף לתיק תיעוד מפורט בנושא. מודגש כי יותר פירוק מלא של מקטעים בחומה, הנמכת מקטעים מהחומה, פתיחת פתחים וכדומה, זאת בכפוף לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. חומרי המליטה, סוג האבן והסיתות בחומה להעתקה יהיו תואמים לבניה ההיסטורית. חומרי המליטה יהיו על בסיס סיד ותואמים לטכנולוגיה המקורית.</p> <p>ח) העמודים הקיימים בשער הכניסה של בנין "מעון העוורים", הממוקמים דרומית לתא שטח מס' 102, יועתקו למקומם החדש כמפורט בנספחים מס' 1,2 ובהוראותיה של תכנית מס' 298893 זו.</p> <p>ט) החומה המערכתית המערבית של בנין "מעון העוורים" מסומנת להעתקה ולשחזור. ניתן להעתיק את הגדר מזרחה לכיוון "מעון העוורים" באם יידרש הדבר לצורך הרחבת רחוב פלדמן עד הגבול הצפוני של תא שטח 102. העתקת החומה תיעשה בכפוף לתיק תיעוד ותכנון מפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. חומרי המליטה, סוג האבן והסיתות בחומה להעתקה יהיו תואמים לבניה ההיסטורית. חומרי המליטה יהיו על בסיס סיד ותואמים לטכנולוגיה המקורית.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1) בניה באבן: הבניה בתחום שטח מס' 104 תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות- אסורה.</p> <p>2) שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980. שילוט לבניין המיועד לשימור בתוכנית, יתואם עם מח' השימור העירונית כתנאי להצבתו.</p> <p>3) גגות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גגות הבניינים יהיו לפי תאי השטח כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> <li>- תא שטח 104: גג שטוח</li> <li>- תא שטח 101: גג רעפים, בבניין הקיים המיועד לשימור וגג רעפים בתוספת האגף הצפוני המוצעת בתוכנית.</li> </ul> </li> <li>גגות הבניינים לשימור, יהיו בהתאם לגג המקורי לשימור, בהתאם לתכנית מדידה מעודכנת ולתיק תיעוד מפורט.</li> <li>השלמות של גג הרעפים יהיה בגאומטריה ובחומר זהה לגג הרעפים המקורי.</li> <li>הנחיות לגגות שטוחים: <ul style="list-style-type: none"> <li>- גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1:30 מ' מעל המפלס העליון הסופי של הגג. המעקה יהיה בנוי או מעקה מסגרות או זכוכית או שילוב ביניהם.</li> <li>- חדרי היציאה לגג מחדר מדרגות, מעלית, מבואה: הגישה תהיה ישירה ונגישה לכלל המשתמשים בבניין, לא תתאפשר בניית סולם.</li> <li>- תובטח גישה לכל משתמשי הבניין אל הגג, אשר ישמש כמרפסת פנאי ובילוי, וגם לצורך גישה לתחזוקת המערכות הטכניות.</li> </ul> </li> <li>גדרות חדשות:</li> </ol> <p>בתאי שטח 104, 102 (מבני החינוך) תותר הקמת גדרות חדשות בגבולות תאי השטח שבתכנית, בהתאם לפרט גדר המצורף לנספח מס' 2 בלבד. פרט הגדרות שתוקמנה בשטח יכלול: מסד אבן</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>כולל נדבך ראש בגובה כ-50 ס"מ בתוספת גדר מסגרות מעוצבת כעל פי הפרט המצורף לתכנית זו ובאישור מהנדס העיר ומחלקת שימור</p> <p>5) בתא שטח 101 ("הבניין הראשי") המוזיאון- תותר הקמת גדר בחזית המזרחית, בחזית הצפונית ובחזית המערבית עד לגבול תא שטח 104. הגדר תהיה בגובה 110 ס"מ ותתאם לגדר ההיסטורית.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה למעבר ברכב:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים מקבילים אדומים הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רכב ללא מגבלה כלשהיא.</li> <li>2. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</li> <li>3. שטח זיקת הנאה למעבר רכב הצפוני בתכנית ישמש כשטח הגישה לחניון התת קרקעי שבתכנית כמפורט בסעיף 4.2 להלן.</li> </ol> <p>שטח זיקת הנאה למעבר רכב, הדרומי בתכנית ישמש כשטח הורדה והעלאה של נוסעים המגיעים למבני הציבור שבתכנית.</p>
ח	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא ניתן להרוס מבנה וחלקי מבנה שסומנו לשימור.</li> <li>2. ניתן להרוס חלקי מבנים שאינם לשימור, בכפוף לאישור מנומק של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</li> <li>3. כל הריסה בתחום תכנית זו, מחויבת באישור יחידת השימור בעריית ירושלים.</li> <li>4. מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וכן יחידת השימור בעריית ירושלים יהיו רשאים לדרוש שימור ו/או שחזור חלקים מבניין ו/או מגדרות המבוקשים להריסה, ושילובם בבניין החדש או בעבודות הפיתוח שיבוצעו במתחם.</li> <li>5. למרות האמור לעיל, המבנים המסומנים להריסה, בתא שטח 104, יהרסו ויפונו ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח זה על חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. אין צורך באישור יחידת השימור לביצוע עבודות הריסה של המבנים וחלקי המבנים, כאמור.</li> </ol>
ט	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העצים המסומנים בתשריט, בנספח מספר 1 ובנספח מספר 4 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</li> <li>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</li> <li>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</li> <li>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</li> <li>במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי הבקשה ועל חשבונם עצים בוגרים, בתיאום ובפיקוח אגרונום.</li> <li>3. העצים המסומנים בתשריט, בנספח מספר 1 ובנספח מספר 4 בצבע כתום מיועדים להעתקה</li> </ol>





מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ויועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התוכנית, חיוניותם וחיבורים למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנול.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף זה.</p>	
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. תותר הצבת קולטי שמש/ תאים פוטו וולטאים על גגות המבנים של תוספות הבניה המוצעים בתכנית בתא שטח 104 ו-101 בלבד.</p> <p>2. בנוסף לאמור לעיל, התקנתם תחויב בבניית קיר מסתור כחלק מעיצוב הגג. הפתרון טעון אישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>3. דודים יותקנו בחללי הבניינים עם משאבות סחרור מתאימות.</p> <p>4. לא תותר הצבת קולטי שמש/ תאים פוטו וולטאים על גגות המבנים הקיימים והמיועדים לשימור בתאי שטח 101 ו-102. ולא תותר התקנתם על גגות רעפים.</p>	י
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>בתחום התכנית יתוכנן מתקן אשפה מרכזי תת קרקעי או דחסנית אשפה בנפח 8 קוב ומכבש לקרטונים בנפח של 15 טון. מתקן האשפה יהיה סגור ומבודד עם גישה נוחה לרכב פינוי האשפה. מיקום, גודל ותכנון סופי של מתקן האשפה כאמור ייקבע לעת מתן היתר הבניה.</p>	יא
<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשרטי (או שפרטיו מפורטים להלן) 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ 1091 עמ' 1462 מיום: 18/05/1964 הניזנס אתר/י עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חפירת בדיקה; חפירות הצלה), יבצען מגיש הבקשה להיתר ובמימונו, כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגישה בקרקע.</p>	יב
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	יג

## 4.1

## מבנים ומוסדות ציבור

(א) תנאים מוקדמים לפתיחת תיק להיתר בנייה :

1) הגשת תיק תיעוד מלא לפי מפרט עיריית ירושלים ומאושר ע"י מהנדס העיר.  
2) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי וכן פיתוח השטח של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

3) חו"ד ממחלקת השימור בעיריית ירושלים ומהנדס העיר, בין היתר לנושאים הבאים : פתרון החניה, תכנית הפיתוח, תכנון ועיצוב אדריכלי, פרטי שימור, מפלס כניסה ומיקום המרחבים המוגנים.

(ב) הגשת בקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר, את המסמכים הבאים :

1) תכנית מדידה עדכנית, ערוכה ע"י מודד מוסמך, הכוללת את כל המבנים, העיצים, המתקנים שבתחום החלקה כולל תיעוד גודל העץ, סוג העץ ומצבו. כמו כן תכלול המדידה רצועה היקפית של 7.0 מ' מינימום של החלקות המשיקות וכל רוחב הדרך שלצד החלקה.

2) מדידת חזיתות מפורטת, ערוכה ע"י מודד מוסמך, לכל בניין קיים, אך גם אם מיועד להריסה, כולל גבהים מדוייקים, סימון חומר וגמר החזית, ספי פתחים, פרטים יחודיים ו/או אופייניים.

3) תכנית פיתוח שטח למגרש בקנ"מ 100:1.

א. התכנית תכלול את תכנית המבנה, תכנית אדמת הגן, ומאפייני פיתוח ושתילה בהתאם לצמחייה מקומית.

ב. תכניות גינון והשקיה לאישור מחלקת גנות המתבססות על נתוני סקר העצים וכוללות : מיקום העצים לשימור, ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקת עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם. פיצוי נופי ושתילה חלופית. ביצוע תכניות הגינון באחריות מגישי הבקשה להיתר וייבדק בטופס 4.

ג. תכנית הפיתוח תכלול את כל האלמנטים שידרשו. בתכנית הפיתוח יפורטו שטחי הגינון כולל תוספת צמחיה ככל שניתן, שטחי הריצוף, העצים לשימור, עצים בוגרים לנטיה עפ"י דרישה. לא יותר ריצוף החצרות באופן שימנע את שימור העצים הקיימים במגרש.

ד. תכנית הפיתוח תכלול עיצוב מחדש של החומה בגבול המתחם וכן תכנון רחוב מלכי ישראל במקטע שמדרום לתכנית, כולל אפשרות לפירוק מלא של מקטעים מהחומה, הנמכת החומה במקטעים, פתיחת פתחים וכדומה, הכל בהתאם להוראות תכנית זו בסעיף 4.1 ה' 3 ו'.

ה. תכנית הפיתוח תכלול עיצוב מחדש של החומה בגבול המתחם ורחוב מלכי ישראל, כולל פירוק מלא של מקטעים מהחומה, הנמכת הקומה במקטעים, פתיחת פתחים וכדומה.

4) חזית הבניין המוצע לכיוון הרחוב יחד עם חזיתות לפחות 2 בניינים קיימים מכל צד, וכן במקווקו את צלילית הבניינים העתידיים במקומות אלו, ע"פ כללי תכנית זו, בקנ"מ 250:1.

5) חזיתות המבנה המוצע או הבניין הקיים יחד עם התוספת המוצעת בקנ"מ 1:00.

6) פרטי בניין עיקרים בהתאם למפורט בהוראות תכנית זו : פרטי אבן, פתחים, סף חלון, גגות, פרטי מרפסות, פרטי מעקות וסורגים, פרטי מדרגות, פרטי חיבור תוספת חדשה לבניין קיים, פרט נדיר וכן כל פרט אחר אשר נדרש ע"י מחלקת השימור בעיריית ירושלים וע"י מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

7) פתרונות אדריכליים של דודי השמש והקולטים, מזגנים, חדרי הסקה ומעלית- וזאת בהתאם למפורט בהוראות תכנית זו.

(ג) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע המפורט בסעיף 4.1.2 ד. 1 (ב) לעיל.

(ד) תנאי למתן היתרי בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון החניה הנדרש ולדרך הגישה אליה, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(ה) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>(ו) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון איסוף ופינוי האשפה עם אגף התברואה של עיריית ירושלים. ראה סעיף 4.1.2 יב. לעיל.</p> <p>(ז) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תשריט חלוקה על פי פרק ד' לחוק התכנון והבניה לשטח שבתחום התכנית: חלקה 6 בגוש 31317.</p> <p>(ח) תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מספר 101 ו/או 102 ו/או 104 היא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בתאי שטח מס' 103 ו-105, לאישור האגף לשיפור פני העיר ואדריכל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>(ט) תנאי למתן היתר בנייה הוא הטמעת מודל מפורט של התכנית במודל העיר בתיאום עם בית המודל ע"י המתכננים ועל חשבונם.</p> <p>(י) תנאי למתן היתר בנייה הוא פירוק תוספות בנייה מאוחרות בלבד שיסומנו לפירוק בבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>(יא) שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחים בתחום השימור. תכניות שימור יוצגו למהנדס העיר על בסיס תיק התיעוד המלא.</p>
יד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2447ג' שלא שונו במפורש בתכנית מס' 298893 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>כיכר ציבורית מעל לחניון ציבורי תת קרקעי</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בתחום תא שטח מס' 103 יוקם חניון ציבורי תת קרקעי ובו עד 5 קומות. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לצרכי השימושים בסביבת מתחם שנלר ועל פי תקן החנייה המחייב. החנייה תהיה לשימוש הציבור הרחב ולשימוש באי הבנינים שבתחום תאי שטח מס' 104 ו-101 שבתכנית, הכל כמפורט בנספחים מס' 1-3.</p> <p>2. החניון ישמש כחניון ציבורי בשעות שמעבר לשעות הפעילות של מבני הציבור בסביבה.</p> <p>3. מעל גג החניון כאמור תפותח כיכר ציבורית שתשמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. התכנון המפורט לפיתוח הכיכר הציבורית יתואם עם אדריכל העיר ועם האגף לשיפור פני העיר לעת מתן היתר בנייה ויכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: תכנון גינון ונטיעות, ריצוף, גדרות ומעקות, תאורה, מערכות השקיה, ריהוט גן ורחוב, מתקני משחקים וכדומה, הכל כדרישות אדריכל העיר והאגף לשיפור פני העיר.</p> <p>5. מפלסי הפיתוח של הכיכר כמצוין בנספחי הבינוי הינם מחייבים ויהיו בהתאמה למפלסים הקיימים שמסביב לבינוי ההיסטורי. התכנון המפורט יהיה תוך שמירה על רצף הפיתוח בין המבנים במתחם.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קוי הבנין להקמת החניון התת קרקעי יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	לבניה תחתית/ תת קרקעית. קוי הבנין להקמת חדר המדרגות שבין החניון התת קרקעי למפלס הכיכר הציבורית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית.
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b> הוראות בינוי ופיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתחום השצ"פ תפותח כיכר עירונית. הכיכר תהיה במפלס רחוב מלכי ישראל, על גג החניון התת קרקעי ותשמש את הציבור הרחב, את תלמידי בתי הספר שבמגרש 8 ואת מבקרי המוזיאון.</li> <li>הכיכר העירונית והמעברים הציבוריים שבתא שטח 103 יהיו במפלסים הקיימים שמסביב לבינוי ההיסטורי ורצף הפיתוח לא ייפגע.</li> <li>לא יותרו גידור וחסיתה מסביב לשטח השצ"פ והמעברים הציבוריים.</li> <li>בתחום החניון ניתן יהיה להקים מבנה טרנספורמציה תת קרקעי של חברת החשמל.</li> <li>גג החניון (התקרה העליונה) התת קרקעי יתוכנן כך שניתן יהיה לטעת בכיכר עצים. המפלס העליון של הגג יהיה נמוך ב 130 ס"מ לפחות ממפלס הכיכר.</li> <li>חומרי הגמר והעיצוב של הכיכר, הגדרות המעקות הספסלים והגינות יותאמו לאופי הבניינים לשימור ולחומרי הגמר של הבניינים לשימור.</li> <li>עד להקמת החניון התת קרקעי תפותח הכיכר על פני השטח על פי התכנון המפורט, כמצויין בסעיף 4.1.2 יד. (ח) לעיל.</li> <li>עצים לשימור- בתחום תא שטח 103 עצים לשימור. יעשה מאמץ תכנוני לשמר אותם במסגרת הקמת החניון התת קרקעי.</li> <li>בשטח הציבורי יינטעו עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע.</li> <li>לא יותרו גידור וחסיתה מסביב לשטח השצ"פ ומסביב לשביל.</li> </ol>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניון הציבורי התת קרקעי ודרך הגישה אליו לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח הכיכר הציבורית על גג החניון כאמור, לאישור האגף לשיפור פני העיר ולאדריכל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</li> <li>ראה סעיף 4.1.2 יד. (ח) לעיל.</li> <li>תנאי להיתר בנייה, נטיעת עצים בוגרים בשטח הציבורי עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</li> <li>תכנית הכיכר תתואם עם אדריכל העיר ועם מהנדס העיר תוך התחשבות במבנים השונים שבמגרש ובצרכים העירוניים.</li> </ol>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b> זיקת הנאה למעבר רכב: ראה סעיף 4.1.2 ח. לעיל.</p>
4.3	<b>שביל</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	שביל/ מעבר ציבורי להולכי רגל
4.3.2	<b>הוראות</b>

שביל	4.3
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שביל/ מעבר ציבורי להולכי רגל</p> <p>2) המעבר בשביל יהיה רציף מרחוב מלכי ישראל לרחוב פלדמן וממנו אל הכיכר הציבורית ולא תתאפשר הקמת גדרות מצדי השביל.</p> <p>3) תכנית פיתוח השביל תוגש ביחד עם התכנית לפיתוח הכיכר הציבורית שבתא שטח 103.</p> <p>4. חומרי הגמר יהיו בהתאמה לחומרי הגמר של הכיכר הציבורית ויתואמו עם אדריכל העיר ועם האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>5. ראה סעיף 4.1.2 יד. (ח) לעיל.</p> <p>6. מפלסי הפיתוח של השביל כמצוין בנספחי הבינוי הינם מחייבים ויהיו בהתאמה למפלסים הקיימים שסביב הבניינים ההיסטוריים וכי רצף הבינוי לא ייפגע.</p> <p>7. החיבור בתא שטח 105 לרחוב פלדמן יעשה ככל הניתן ללא מדרגות, כך שישמר המבט לתוך המתחם, תוך שמירה על פיתוח השטח ההיסטורי וחזיתות מבנה הסדנאות.</p> <p>8. לא יותרו גידור וחסיתה מסביב לשטח השצ"פ לשביל.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת						מתחת לקניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									עיקרי	שרות					עיקרי	שרות	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	(1)	256	250	800	150	8500	4090.24	"הבניין הראשי"	101	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(1)	87	50	300	50	1250	1881.8	"מעון העיוורים"	102	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)	5		(1)	479	220	6820	50		1833.76	חניון ציבורי	103	שטח ציבורי פתוח		
(2)	(2)	(2)	(2)	5	4 (3)	(1)	226	1500	2100	1000	2200	2997	מבנה לצרכי חינוך, תרבות ופנאי	104	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

הערה ברמת הטבלה:

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרי בניה) התשנ"ב 1992.
- (2) לא יותר ניוד שטחים מתא שטח אחד לשני.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמפורט בנספחים מס' 2 ו-1 לא כולל מעקה.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) הערך מתיחס ל מקסימום.



**6. הוראות נוספות**

	<b>6.1 היטל השבחה</b>	<b>6.1</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
	<b>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.2</b>
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המרומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח 1965 ובכפוף לכל דין.	
	<b>6.3 ניהול מי נגר</b>	<b>6.3</b>
	<p>יותר לפחות 20%-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>לדרכים וחניות עיליות:</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p> <p>שטחים פתוחים:</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או בשצ"פ, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.</p> <p>פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), יעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.</p>	
	<b>6.4 פסולת בניין</b>	<b>6.4</b>
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר ותנאים ואגרות) התש"ל 1970.	
	<b>6.5 חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	<b>6.5</b>
	<p>1. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפרט 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 ובקונסטרוקציה המקורית.</p> <p>2. 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</p>	

<b>6.5</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני 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>3. 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>



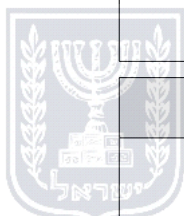
תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

<b>6.6</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימושים הקבועים בתוכנית הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</li> <li>2. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</li> <li>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 ב 2. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחושב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).</li> <li>4. מפלס הכניסה הקובעת במבנים לשימור שבתא שטח 101 ובתא שטח 102 יהיה המפלס הקיים במבנה לשימור וכפי שייקבע בתיק התיעוד [כל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002].</li> <li>5. הוראות השימור המופרטות במסמכי תכנית זו (שימור הבנינים, שימור הגדרות/ הקירות, שימור העצים) הינן הוראות מחייבות [כל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002].</li> <li>6. מיקום הכניסה והיציאה לחניון שמתחת לשצ"פ, מרחוב פלדמן, כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב וסטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.</li> <li>7. מפלסי פיתוח השטח המוצע יהיו מחייבים למעט סטיה של +/- 100 ס"מ לצורך התאמה עם תכניות מדידה מעודכנות. יודגש כי מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הבניינים הקיימים לשימור שבמתחם.</li> <li>8. איסור ניווד שטחים מתא שטח אחד לשני [כל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002].</li> <li>9. שלביות הביצוע כמפורט בהוראות התכנית [כל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002].</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן תוקף לתוכנית</b>
	יש להטמיע מודל גושני של התכנית במודל העיר בתיאום עם בית המודל כתנאי להפקדת התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה ראשון מתוקף תכנית זו.	אישור תכנית פיתוח זמני לכיכר הציבורים



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בתחום הצ"פ, והשביל על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית הפיתוח תכיל בין השאר מתווה להערכת החומות ההיסטוריות הגובלות ברחוב מלכי ישראל ורחוב פלדמן.
2	שיפוץ ושימור המבנה בתא שטח 101 וביצוע תוספת הבניה במתחם הארוות.	העבודות בתא השטח יבוצעו בהינף אחד.
3	שיפוץ ושימור המבנה בתא שטח 102.	העבודות בתא השטח יבוצעו בהינף אחד.
4	היתר בניה לחניון התת קרקעי בתא שטח 103.	אישור תכנית פיתוח מפורטת של הכיכר הציבורית בתחום השצ"פ, והשביל בתא שטח 105 על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
5	קבלת טופס 4 להפעלת החניון בתא שטח 103.	השלמת עבודות הפיתוח והנוף בתחום השצ"פ והשביל להנחת דעת מחלקת שפ"ע.
6	בנייה המבנה בתא שטח 104.	המבנה יבנה בהינף אחד ובכלל זאת הקומות התת קרקעיות.
7	קבלת טופס 4 לאכלוס המבנה בתא שטח 104.	אישור מהנדס העיר או מי מטעמו כי מובטחת אפשרות לביצוע רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי בתא שטח 103 בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 20 שנה.