

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0644260

תוספת בניה ותוספת 5 קומות עבור בית מלון ברח' בן סירא 12 ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

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

1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
תוספת בניה ותוספת 5 קומות עבור בית מלון ברח' בן סירא 12 ירושלים
התכנית המוגשת מיועדת להרחבת בניין קיים בדמות תוספת בניה בקומות הקיימות וכן תוספת חמש קומות חדשות מעל הבניין הקיים. בנוסף לכך התכנית מוסיפה קומה אחת נוספת מתחת לבניין הקיים לטובת הקמת בית מלון. כמו כן התכנית כוללת שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 856 שקיבלה תוקף בתאריך 03.06.1960.
יעוד המגרש - אזור מסחרי 2 ודרך מאושרת.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מנהליים/שיפוטיים).
בחלקה קיים בניין בן שתי קומות. הבניין המקורי הוקם בתקופה העות'מנית. בשנת 1895 נבנתה הקומה הראשונה של הבניין. בשנת 1910 נוספה הקומה השניה בבניין וכן נבנה גרם מדרגות חיצוני בחזית הצדדית של הבניין. בשנת 1920 בוצעו שינויים בקומת הקרקע לצורך הפיכתה לקומת מסחר. בין השאר בוטלו החלונות בחזית הראשית ובמקומם בוצעה פריצת פתחים מרובעים מוגדלים לצורך גישה לקומת המסחר.
התכנית המוצעת משמרת שתיים מחזיתות הבניין הקיים, החזית הראשית הפונה לרחוב בן סירא וכן החזית הצדדית חזית צפון מערבית. כמו כן התכנית משמרת את מדרגות החוף הקיימות בחזית הצדדית.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הוא בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה ותוספת 5 קומות עבור בית מלון ברח' בן סירא 12 ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0644260	מספר התכנית	
0.233 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221085 קואורדינאטה X

631800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז העיר - ממילא, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בן סירא	12	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30035	לא מוסדר	חלק		130
30036	לא מוסדר	חלק	19	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 הוראות התכנית מתאר 62	החלפה	62
03/06/1960		765	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 856	החלפה	856
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 01 01/05/2019	דוד בלצקי	01/05/2019		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		08: 50 25/02/2019	דוד בלצקי	24/02/2019	1	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
בעלים	פרטי	משה כהן			ירושלים	בן סירא	12			vcohen11@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	אלברט מיכאל	828		ירושלים	גנרל קניג פייר	33	02-5388352	02-5003939	michaellbert95@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בניה ותוספת 5 קומות עבור בית מלון ברח' בן סירא 12 ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מדרך מאושרת ואזור מסחרי למגורים ותיירות.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת הוראות בניה:
 - א. תוספת בניה בקומות הקיימות.
 - ב. תוספת קומה חדשה בקומת המרתף.
 - ג. תוספת חמש קומות חדשות מעל הבניין הקיים.
 4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 7. קביעת הוראות בגין הריסה.
 8. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.
 9. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ותיירות	1
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך / מסילה לביטול	מגורים ותיירות	1
חזית מסחרית	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ותיירות	1
לשימור	מגורים ותיירות	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	47	21.17
דרך קיימת ומאושרת	175	78.83
סה"כ	222	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11.1	4.80
מגורים ותיירות	220.19	95.20
סה"כ	231.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	בית מלון
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. תותרנה תוספות בניה בקומות הקיימות בבניין. 2. תותר תוספת קומת מרתף חדשה בבניין לטובת בית המלון. 3. תותרנה תוספת חמש קומות חדשות מעל הבניין הקיים לטובת בית מלון.
ב	היטל השבחה א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ג	הריסות ופינויים חריגות הבניה המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	סטיה ניכרת 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002). 2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 3. שלבי הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 4. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 5. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גבהים ונפחים ומספר הקומות סוג הגג ופתרון החזיתות והמערכות הטכניות, כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
ז	קווי בנין 1. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בניין רגיל ובקו נקודתיים לקו בניין עילי לטובת מרפסות. 2. קווי הבניין יהיו מחייבים למעט קו בניין אחורי בו ניתן להציע נסיגות וכד' לכיוון גן העצמאות.

4.1	מגורים ותיירות
ח	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יהיה הקמת פיר אוורור ייעודי לפליטת מזהמים לגג הבניין עבור השימושים המסחריים הקיימים והמבוקשים לרבות התקנת מערכת לסינון ריחות, הכול באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. מיקום מוצאות מערכות האוורור, המיזוג, המערכות האלקטרומכניות השונות ועוד של המסחר והמלון יהיו בקומת הגג או בקומה טכנית ייעודית. לא תותר הצבה מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בכיוון המבנים הקיימים מצפון-מערב ומדרום-מזרח.</p> <p>3. לא תותר כל צנרת/יחידות מיזוג על חזית המבנה. יש להסיר את כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין.</p> <p>4. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. תיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>7. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</p> <p>8. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>9. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
יא	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>כיבוי אש:</p> <p>1. קומות הקיימות של הבניין הן קומות לשימור שחל עליהן דרישות התקנות התכנון והבנייה, תוספת חמישית (תקנה 17 א - מבנים לשימור).</p> <p>2. לבניין תהיה דרך גישה לרכב כבאות והצלה שרוחבה לפחות 4 מטר ושתגיע למרחק שלא יעלה על 6 מטר מהחלק הבולט ביותר בקיר החיצון של הבניין בחזית הפונה לדרך. דרך גישה יכולה</p>

4.1	מגורים ותיירות
	<p>להיות חלק מהדרך הציבורית.</p> <p>3. קטע דרך גישה הקרוב לבניין יהיה רחבה שרוחבה לפחות 6 מטרים, לאורך 12 מטרים ובשיפוע מקסימלי עד 5%. רחבת היערכות יכולה להיות גם חלק מהמדרכה והכביש הציבורי.</p> <p>4. אם דרך הגישה איננה ישרה, לא יקטן רדיוס הסיבוב של ציר הדרך מ- 12 מטרים. רדיוס השטח הנקי ממכשולים, הרדיוס החיצוני, לא יקטן מ- 16 מ'.</p> <p>5. מול חלון חילוץ, תותקן רחבת היערכות שתאפשר כניסה או יציאה מהבניין באמצעות מנוף המורכב על רכב כבאות והצלה.</p> <p>6. המרחק בין כל נקודה בכל קומה בבניין לבין חלון חילוץ לא יעלה על 50 מ', כשהמדידה תתבצע בקו אלכסוני בין כל נקודה בכל קומה בבניין לבין חלון החילוץ של אותה קומה, ובלבד שקיים מעבר בין כל חלקי הקומה לרבות מעבר דרך דלתות של חדרים. במידה שלא, תותקן רחבת היערכות נוספת.</p> <p>7. דרך גישה ורחבת היערכות, לרבות מכסים לתאי בקרה וצינורות למערכות תשתיות למיניחה, הטמונים מתחתם יהיו בנויים באופן המאפשר להם לשאת כלי רכב לכיבוי והצלה (34 טון לצמד סרנים). תכנון דרך הגישה ורחבת היערכות יעמדו גם בתקן הישראלי, ת"י 412. צינורות, כאמור יהיו טמונים בעומק המאפשר להם לשאת כלי רכב כאמור.</p> <p>8. לא יהיה בדרך גישה, ברחבות היערכות ובין רחבות היערכות לבניין, עצים, עמודי חשמל, עמודי טלפון, כבלים עיליים, מבנים או מתקנים כיו"ב, העלולים להפריע, לעכב או להכשיל את פעולתו התקינה של רכב כבאות והצלה. גובה החופשי ממכשולים מעל דרך גישה יהיה לפחות 4.2 מטרים.</p> <p>9. בבניין יתוכנן חדר מדרגות מוגן אש. חדר מדרגות מוגן אש בבניין יגיעו לגג הבניין.</p> <p>10. בלובי קומתי יתוכנן פיר שחרור עשן בגודל 0.5 מ"ר נטו. לחלופין ניתן לתכנן שחרור עשן מאולץ.</p> <p>11. מערך המים לכיבוי אש בבניין יעמוד בדרישות הוראות נציב 529.</p> <p>12. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 80 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" אם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כפי שנדרש בת"י 488.</p> <p>13. הבניין יעמוד בכל הדרישות תקנות התכנון והבניה והוראות נציב הכבאות לרבות דרישות למאגרי מים לצרכי הכיבוי, ברזי הסנקה וכד'.</p> <p>14. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניין.</p> <p>15. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: 900 ל/ד בלחץ 1.4 באר לפחות. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>16. תנאי לטופס אכלוס יהיה:</p> <p>א. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנה שיבנה בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות היועצים.</p> <p>ג. אישור מתכנן מערכת אספקת מים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>
יב	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ 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>



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1	מגורים ותיירות
יג	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
יד	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר/תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 15% 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>
טז	<p>שימור</p> <p>1. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים ופתחים.</p> <p>2. רוב החזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות או במרפסות. יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>3. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור.</p> <p>4. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כל שינוי ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. לא תותר הריסה/פירוק ובניה מחדש של האלמנטים וחלקי מבנה המסומנים לשימור בתכנית.</p> <p>6. פירוק האלמנטים המסומנים לפירוק הסמוכים למבנה ההיסטורי יעשה באופן זהיר וידני על מנת לא לסכן את המבנה ההיסטורי.</p> <p>7. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גבהים ונפחים ומספר הקומות סוג הגג ופתרון החזיתות והמערכות הטכניות. יקבע גובה אבסולוטי בנספח הבינוי ובהוראות. הוספת קומות ונפחים תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>8. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן, יעשה בצורה מוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות הראשיות.</p> <p>9. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור המבנה.</p> <p>10. כל עבודה שתעשה בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

4.1	מגורים ותיירות
יז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לאכלוס המבנה שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	
	קדמי	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			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	7	(1) 24.6	91.4	608.11	1350	25	97	132	1096	222	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
91 (3)	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות

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:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל מפלס זה תותר בניית מעקה תקני וחדר יציאה לגג ..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) בנוסף לכך תותרנה בניית מרפסות לא מקורות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, הוא 15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10