

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0713222

הקמת מבנה מגורים ברח' עין גדי 22, תלפיות



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

- א. המגרש בשטח 618 מ"ר ובו מבנה קיים. יעודו איזור מגורים 1 לפי תכנית מתאר 62 לירושלים.
- ב. התכנית באה לשנות את יעוד שטח המגורים משטח מגורים 1 לשטח מגורים ג'.
- ג. על המגרש יוקם מבנה מגורים בן 5 קומות מעל מפלס הרחוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת מבנה מגורים ברח' עין גדי 22, תלפיות

101-0713222

מספר התכנית

0.618 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221213 קואורדינאטה X

628874 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש ברח' עין גדי 22.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	עין גדי	ירושלים

תלפיות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30115	מוסדר	חלק		42

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 26



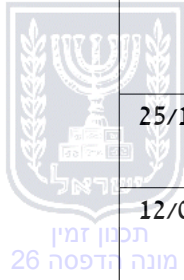
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1721	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 1721	2272		25/11/1976
1721 / א	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 1721	3291		12/01/1986
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 1721	687	1586	16/07/1959



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון יונה קופרשטוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון יונה קופרשטוק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: שימור, גובה, מס' קומות	14: 18 01/07/2020	ירון יונה קופרשטוק	12/01/2020		1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 16 17/01/2019	אדיר אלוס	24/12/2018		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10: 23 02/05/2019	אדיר אלוס	17/01/2019		1: 100	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		08: 58 09/07/2020	משה אלבוחר	28/06/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 11 30/06/2020	אברהם ארנסטר	06/01/2019		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
	פרטי	מרים זפט			רמת גן	ז'בוטינסקי	33			miriam@saf tlaw.co.il

**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
	עורך ראשי	ירון יונה קופרשטוק		קופרשטוק אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'י	40	02-6242632		office@kyarc h.com
תנועה	יועץ	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שירות הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	
	סוקר עצים	אדיר אלוס			חגור	(1)		03-9032190		
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 309.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות מעל כניסה קובעת, קומת מגורים אחת מתחת לכניסה קובעת וקומות מרתף.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים ג'.
- ב. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- ג. קביעת זכויות בניה, קווי בניין והוראות בינוי.
- ד. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור
- ה. קביעת גובה הבינוי
- ו. קביעת מספר יח"ד
- ז. קביעת תכסית הבינוי
- ח. קביעת הוראות והנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים להריסה.
- י. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ שימור וטיפול בעצים בוגרים.
- יא. קביעת הוראות לפיתוח השטח
- יב. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה והיתר איכלוס
- יג. קביעת השלבים לביצוע ולמימוש התכנית.
- יד. קביעת הוראות לפיתוח השטח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	דרך מאושרת	2
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
מבנה לשימור	דרך מאושרת	2
מבנה לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13.5	2.14
מגורים	616.5	97.86
<b>סה"כ</b>	<b>630</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13.39	2.13
מגורים ג'	616.52	97.87
<b>סה"כ</b>	<b>629.91</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנה, תיאום הפתחים וחזיתות המבנה, המרפסות, חומרי הציפוי ופרטי הגמר, עיצובם ומידותיהם בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש. התכנית תכלול צמחיה, ריצוף, גינון, נטיעת עצים, גדרות ומדרגות בקנ"מ 100:1. בתיאום עם אגף שפ"ע ולאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביו ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), 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. ד. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. ה. תאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ו. אישור מחלקת איכות הסביבה והגשת תוכנית לפיתוח השטח ביעוד דרך מאושרת ולשיקום כבישים ומדרכות לאישור מחלקת שפ"ע ומחלקת אחזקה. ז. אישור תיק תיעוד מלא ותכניות השימור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. ח. הסדרת תשתיות על גבי חזיתות המבנה. ט. פרוק תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתכנית זו.</p> <p>י. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>יא. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>יב. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>יג. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 100:1.</p> <p>יד. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>טו. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.</p> <p>טז. תנאי להיתר בניה יהא אישור מח' איכות הסביבה והגשת תכנית לפיתוח השטח ביעוד דרך מאושרת ולשיקום כבישים ומדרכות לאישור מחלקת שפ"ע ומחלקת אחזקה. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע הפיתוח והשיקום.</p> <p>יח. פתרון למרחבים מוגנים בחלקים ההיסטוריים של המבנה יעשה באמצעות חדרים מחוזקים בלבד.</p> <p>יט. תנאי להיתר יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>כ. תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון להתגברות על הפרשי גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח החנות.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. לא תותר הצבת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>ב. לא תותר הצבת צלחות לויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה, תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p>



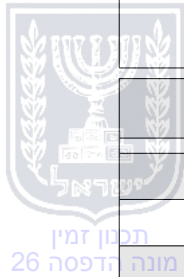
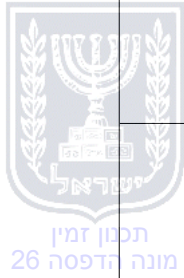
4.1	מגורים ג'
	<p>ג. יותר שימוש בחומרים קלים בחזיתות המבנה ביחס שלא יעלה על 20 אחוז מהשטח הכולל של חזיתות המבנה.</p> <p>ד. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים.</p> <p>ה. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>ו. מעקה הגג יהיה מעקה אטום בחלקו התחתון, כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.</p> <p>ז. מתקנים טכניים ישולבו בגג המערכות כפי שמסומן בנספח הבינוי, כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקות.</p> <p>ח. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>ט. גדר האבן החדשה בגבול הקדמי של החלקה, תהא בגובה 3 שורות אבן ונדבך בהתאם לקיים ברחוב.</p> <p>י. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>יא. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>יב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>יג. כל המרפסות מחוץ לקווי הבניין הינן מרפסות זיזיות ויבנו בתיאום עם מהנדס העיר. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>יד. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>טו. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>טז. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>יח. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור חזית מסחרית ואזור מגורים יט. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור באופן שיתאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים כניסה ויציאה מדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>כ. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.</p> <p>כא. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה-00.0</p> <p>כב. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב/המגרשים הסמוכים. יותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תותר בניית מחסנים בתנאי ששטחיהם הינו תת קרקעי. ב. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד. ג. קולטי השמש ישולבו בקומה הרביעית, בגג המערכות, כפי שמסומן בנספח הבינוי.</p>
ד	<p><b>היטל השבחה</b></p>

4.1	מגורים ג'
	<p>א. הועדה 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.</p>
ה	<p><b>הריסות ופינויים</b> האלמנטים והמבנים אשר מסומנים בתשריט בצבע צהוב הינם מבנים המיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר לתכנית.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> א. באחריות מגיש התכנית להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות, לפי הסימון בתשריט. ב. תנאי לאיכלוס המבנה הינו נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מח' שפ"ע. ב. תוגש תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי. ג. תופקד ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, באחריות היזם. ד. ביצוע העבודות יהא בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גנות (בעיריית י-ם) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים</p>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b> א. יותרו לפחות 20% 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). ב. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית הנגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p><b>סטיה ניכרת</b> א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. ג. מס' הקומות המפורטות בנספח הבינוי לתכנית הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. ד. שלביות הביצוע המפורטות בתשריט הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>ה. הוראות השימור עפ"י סעיף יב הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב סטיה ניכרת</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. תנאי לאיכלוס המבנה הינו נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מח' שפ"ע. ב. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שייבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. ג. אישור אדריכל מסכם כולל חתימות יועצים. ד. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו. ה. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור ועל בסיס תיק תיעוד מלא ובתיאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p>
יא	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי. 2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
יב	<p><b>שימור</b></p> <p>א. כל חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן למעט בחזית המערבית, הפנימית של המבנה לשימור. ב. תנאי למתן טופס 4 יהא שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור ג. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים ד. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, ייפתחו פתחים שנאטמו. ה. אין לדקק קירות היסטוריים ו. שימור פרטי בנין מקוריים. ז. פירוק חלקי המבנה המסומנים להריסה בתכנית זו, הסמוכים לקירות המבנה ההיסטורי יעשה באמצעות "פירוק זהיר וידני". ח. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר. ט. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. י. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה. יא. יפורקו תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתוכנית זו. יב. פתרון למרחבים מוגנים בחלקים ההיסטוריים של המבנה יעשה באמצעות חדרים מחוזקים בלבד.</p>
יג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. קו בנין עילי בתשריט בצבע תכלת מרוסק הנו עבור שטחי מרפסות.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>4. קו הבניין המסומן בתכלת קו-נקודה בתשריט הינו עבור ח. אשפה וגז. לא יותר בינוי עבור שימוש אחר בתחום קווי בניין אלה ולא יותר בינוי לפיהם מעל מפלס +3.85 (מפלס הקומה הראשונה). מיקומו הסופי של ח. אשפה יקבע בתיאום מחלקת תכנון עיר.</p>
יד	<p><b>עתיקות</b></p> <p>א. במידה ויימצא במקום בור מים- הוא ישומר עם שאר חלקי הבניין ההיסטוריים.                      ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                      ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה 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 פגיעה בקרקע.</p>
טו	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.                      ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.                      ג. המרפסות הזיזיות בחזית המזרחית המוגדרות לשימור, ישומרו.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % 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							
(2) 4	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	17.35 (1)	18	53	408	2525	1099	84	173	1169	618	1	מגורים ג'	מגורים ג'
			1				9	9	56		56			618	1	מסחר	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2) 3			
192		1	מגורים ג'	מגורים ג'
		1	מסחר	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

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

- (1) גובה רצפה אבסולוטי של קומת הגג- כולל מילוי. גובה יציקת בטון-17.15. מעל גובה 17.35 יותר מעקה בנוי בגובה תקני עד גובה של 1.3 מ'. בנוסף, ייבנה מבנה יציאה לגג עד גובה של 1.3 מ', חצי פתוח לשמיים. מערכות שיונחו על גג המבנה יוצבו כך שלא יהיה ניתן לצפות בהן ממפלס הרחוב, ויהיו ברובן על גג האגף החדש..
- (2) בכל סתירה בין קווי הבניין הרשומים בטבלה, לקווי הבניין המשורטטים בתשריט, קווי הבניין יקבעו לפי התשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26