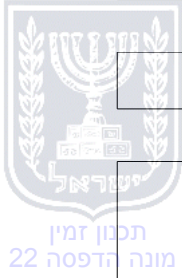


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0591727

ממילא, ירושלים - תוספת קומות לבנין לשימור ושינויים במעבר ציבורי



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
08/03/2020

להפקיד את התכנית  
18/10/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת שני מגרשים שבמתחם ממילא שבמרכז ירושלים. במגרש מס. 4 (רח' שלמה המלך 7) ישנו בנין לשימור בן 3 קומות. תכנית זו נועדה לאפשר הוספת 2 קומות חדשות לבניין הקיים ללא שינוי בסך זכויות הבניה. במגרש מס. 2 (רח' שלמה המלך 13) ישנו בנין בין 3 קומות. הקומה התחתונה היא קומה הפתוחה למעבר הציבור ומהווה שער אל השדרה המסחרית של ממילא. תכנית זו נועדה לאפשר הקמת חנויות בחלק מקומה זו ללא שינוי ברוחב המינימלי המותר עבור זכות המעבר לציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ממילא, ירושלים - תוספת קומות לבנין לשימור ושינויים  
במעבר ציבורי

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0591727

מספר התכנית

0.799 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221266
קואורדינאטה Y	631726

### 1.5.2 תיאור מקום

הבית ברחוב שלמה המלך 7 שוכן בין מלון ממילא למנזר סנט ונסן דה פול. הבניין ברחוב שלמה המלך 13 הוא צמוד למלון ממילא. קומותיו העליונות הן חלק מהמלון. הקומה התחתונה מהווה מעבר לשדרה המסחרית של ממילא.

### 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	שלמה המלך	7	

שכונה ממילא, ירושלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30831	מוסדר	חלק	2, 4	

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



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/1987	442	3507	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בתחומה.	שינוי	2909
01/11/1990	310	3810	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בתחומה.	שינוי	א /2909
14/09/2003	4078	5224	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בתחומה.	שינוי	ג /2909

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה שבתכניות התקפות. ראה סעיף 6.2 "זכויות בניה מאושרות" שלהלן.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מירון כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מירון כהן		תשריט מצב מוצע	לא
תיעוד ושימור *	רקע		114	03/09/2014	משה שפירא	17: 07 24/10/2019	תיק תיעוד מלא לבנין ברחוב שלמה המלך 7-9 חלקה 4 גוש 30831.	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	1	05/08/2020	אירית כוכבי	18: 44 05/08/2020	נספח מס' 1: נספח תכניות. מחייב לעניין מס' קומות, גובה, שימור ונסיגות.	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	1	08/07/2020	אירית כוכבי	10: 14 12/07/2020	נספח מס' 2: חתכים וחזיתות -מחייב לנושא מספר הקומות המירבי המותר, גובה. מחייב לעניין שימור ונסיגות.	לא
אדריכלות	מנחה	1: 200	1	12/08/2020	אירית כוכבי	09: 53 13/08/2020	נספח מס. 4: בנין שער הכניסה למתחם ממילא. מחייב לעניין פרטי הסגירה, תוואי הסגירה, שימור, תוואי זיקת ההנאה ומיקום שולחנות וכיסאות.	לא
חניה	מנחה	1: 500	1	19/05/2020	אייל קראוס	20: 12 21/05/2020	נספח 5: נספח לנושא החניה עבור תא שטח 4	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/08/2020	נתן דותן	14: 39 09/08/2020	נספח 3: תשריט מצב מאושר	לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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			אלרוב אזור מסחרי ממילא ) 1993 ( בע"מ	ירושלים	(1)	9	02-6258321		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ממילא ירושלים.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלרוב אזור מסחרי ממילא ) 1993 ( בע"מ	ירושלים	(1)	9	02-6258321		

(1) כתובת: ממילא ירושלים.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

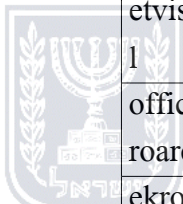
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן ערים	אדריכל	אירית כוכבי	25871	אירית כוכבי אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	בית שמאי ) (1	10	03-6241977	03-6241976	office@irit- kohavi.com
	עורך ראשי	מירון כהן		פרטי	ירושלים	שלמה המלך	7	02-9663600		office@ct- arch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדידות	מודד	נתן דותן	354	דותן קופרמן	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421		dotan_ku@netvision.net.il
שימור	יועץ	משה שפירא	115519		ירושלים	(2)	3	02-6255520		office@shapiroarc.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת: בית שמאי 10 תל אביב.

(2) כתובת: רבדים 3, ארנונה, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
זיקת הנאה למעבר ציבורי	השטחים המסומנים בתכניות התקפות כ"שטח עם זכות מעבר לציבור" יקראו בתכנית זו גם "זיקת הנאה למעבר ציבורי".

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**

1. שינוי יעוד ממסחר למלונאות ותוספת 2 קומות לבנין לשימור ברחוב שלמה המלך 7-9, ירושלים, עבור תוספת יחידות לאכסון מלונאי.
2. הקמת חנויות לצדי המעבר הציבורי שבקומת הקרקע של בנין השער שברחוב שלמה המלך 13.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. מבלי לשנות את סה"כ הזכויות שבמתחם המסחרי שבממילא שבתכניות התקפות, תכנית זו תאפשר תוספת של שתי קומות מעל לבנין לשימור ברחוב שלמה המלך מס' 7-9. סה"כ גובה הבנין יהיה 4 קומות מעל מפלס הרחוב.
2. מבלי לשנות את סה"כ הזכויות שבמתחם המסחרי שבממילא שבתכניות התקפות, תכנית זו תאפשר פעילות מסחרית בקומת הקרקע של בנין השער שברחוב שלמה המלך 13 (הידוע כבנין ה"מנזה") מבלי לפגוע במעבר הציבורי המחוייב בהוראות בתכנית 2909ג' התקפה ומבלי לפגוע בחזית לשימור המופיעה בתכנית 2909א' התקפה.
3. תכנית זו תקבע הוראות בינוי לקומות החדשות הנ"ל ולמסחר.
4. שינוי יעוד ממסחר למלונאות איכסון מלונאי.
5. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
6. קביעת בינוי בגובה 4 קומות וקומה אחת תת קרקעית חלקית.
7. קביעת קווי בנין.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
11. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
12. קביעת שלביות פיתוח.
13. קביעת הוראות שימור.
14. קביעת מימוש שטחי בניה בהתאם לתכנית המאושרת.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	2
מלונאות (אכסון מלונאי)	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	4
בלוק מבנה לשימור	מסחר	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	2
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	4
לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	4
קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	4

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	799.96	100
סה"כ	799.96	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	542.67	67.84
מסחר	257.29	32.16
סה"כ	799.96	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים ביעוד מסחר יהיו קיוסק/בית קפה. לגבי האזור המסחרי עם זכות מעבר לציבור יהיה כמפורט בתכנית 2909 סעיף 11 (ד') - לנושא הצבת ריהוט. הכל בהתאמה למערך התשתיות הקיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>מגרש 13 (חלקה 2) מהווה את בנין שער הכניסה למדרחוב ממילא במפלס התחתון. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי וללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>א. כל שטח זיקת הנאה הנ"ל יתוכנן ויפותח ע"י יזם התכנית, עפ"י פרטים שיוגשו ויאושרו במסגרת היתר הבניה, יחד עם גמר הבניה ברמה המאפשרת את ניצולו של השטח האמור.</p> <p>ב. השטח יהיה פנוי בכל בכל עת מכל חפץ ממועד גמר הבניה, למעט רהוט רחוב כפי שיאושר או יקבע בהיתר הבניה.</p> <p>ג. השטח ישמש כמעבר פתוח לציבור למרות שתחזוקתו תשאר באחריות בעל הנכס או המחזיק בו.</p> <p>ד. כל ניצול של השטח למטרת שימוש זמני כגון: הצבת רהוט בתי קפה, שמשיות וכו' טעון הסכמה מראש ובכתב של הרשות המקומית ובתנאים שייקבעו על-ידיה הכל לפי שיקול דעתה.</p> <p>ה. לא תותר סגירה או קירוי חורף כלשהיא.</p> <p>ו. לא תנתן תעודת גמר לבנין עד אשר תעוגן זיקת הנאה לציבור בשטחים אלה בנוסח שיאושרה ע"י היועץ המשפטי של עיריית ירושלים.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>א) המבנה המסומן בבלוק לשימור בתשריט הוא מבנה לשימור ואסורה הריסתו.</p> <p>ב) ישומרו מרכיבי ומאפייני המבנה המקורי, כולל פטינה של האבן, חזיתות, פרטי בנין, הקירות הנושאים והקמרונות שנותנים למבנה את אופיו המיוחד, מפלסים, מדרגות ומעקות וכד'.</p> <p>ג) אין לדקק קירות היסטוריים ואין לחצוב בהם.</p> <p>ד) תשתיות יועברו בפירים ו/או נישות קיימות בלבד מבלי לבצע חציבות נוספות.</p> <p>ה) הסגירה המוצעת בתכנית בשני האגפים הצדדיים של המעבר בזיקת הנאה לציבור תלווה בתכניות ההיתר בפרטי ביצוע מחייבים. היא תבוצע מחומרים קלים (פלדה, זכוכית וכד'), בפרופילים דקים ככל האפשר ותמוקם בנסיגה ממישור הקיר או העמוד.</p> <p>ו) לעת מתן היתרי בניה ימנה מגיש התכנית מומחה לשימור מטעמו שיהא אחראי על שימור הבניינים והחזיתות המיועדים לשימור, במשך כל תקופת ביצוע עבודות השימור, השיקום והבניה החדשה. יומנה אדריכל שימור מלווה ומהנדס, שניהם בעלי נסיון מוכח בשימור. להיתרי הבניה תצורף תכנית ביצוע של השימור ע"י מהנדס רשוי מומחה לשימור שתכלול פרטים, חישובים של יציבות הבנין ושיטת ביצוע השימור, כפי שתאושר, אשר תהא חלק בלתי נפרד מחישובי יציבות הבנין ומהיתר הבניה.</p> <p>ז) היתר הבניה יכלול תכניות ופרטי בניה מחייבים בתיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>ח) קומת המסד ( המעבר - זיקת הנאה למעבר לציבור ) של הבנין בתא שטח 2 מיועדת לשימור מלא, ובנוסף האלמנטים הפגועים שבבנין ישוקמו ככל הניתן ע"פ הנחיות מומחה השימור.</p>

4.1	<b>מסחר</b>
	<p>ט) לא יעשה כיסוי / ציפוי לחומרי הגמר המקוריים, יותר רק שחזור שלהם.          י) יש לשמר את ציורי הקיר. יותר חידוש של ציורי הקיר ע"י משמר ציורי קיר בעל נסיון.</p>
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. במגרש 13 (תא שטח 2), בנין שער הכניסה למדרחוב ממילא, תותר הקמת חנויות ו/או מסעדות בשטחים שאינם מהווים זיקת הנאה למעבר רגלי. עיצוב החנויות יהיה כמודגם בנספח. הסגירות של החנויות/מסעדות הנ"ל, תהיינה בחומרים קלים ובזכוכית במסגרות מינימליות כך שלא יפגע חזותית רצף החלל ותצורת הקשתות והקימרונות.          2. לא יתווספו תשתיות גלויות נוספות על הקיימות.          3. יותר שילוב של עמדת תיירות בשטחי המסחר בתיאום משרד התיירות / הממונים על התיירות בעירית ירושלים.          4. לא תותר סגירת/קירווי חורף כלשהיא לסגירה המוצעת.          5. תוואי השולחנות והכיסאות יהיה בהתאם לתוואי המוצג בנספח הבינוי. לא תתאפשר הוצאת כיסאות ושולחנות לתוואי זיקת ההנאה.</p>
ד	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>השילוט ימוקם על הזכוכית בלבד בהתזת חול / מדבקה בצבע אחד או אותיות בודדות.</p>
4.2	<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>בתי מלון, אכסון מלונאי, אכסוניות ויחידות אירוח, שירותי מלונאות ותיירות כגון מסעדות ובתי קפה.          חזית מסחרית כלפי החצר.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. גובה הבנין המירבי בחלקה/תא שטח 4 : נספחי הבינוי מספרים 1 ו 2, מראים תוספת של שתי קומות חדשות למיבנה לשימור, תוך כדי שימור מירבי של החזיתות הקיימות והקירות הנושאים הפנימיים וכן הקמרונות של המבנה ההיסטורי.          ב. בניה באבן בהתייחס לשתי הקומות המוצעות בתכנית זו :          תנתן תשומת לב מיוחדת לפתרונות האדריכליים באבן ולהופעתה, בכפיפות להוראות תכנית המתאר לירושלים בנושא זה :          1) כל הקירות החיצוניים של הבנין, לרבות צפוי פנים מרפסות פתוחות וכן עמודים וכל קיר אחר הפונה לדרך או לשטחים הפתוחים לציבור, יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת שעוביה לא יפחת מ 4 ס"מ, בעיבוד טלטיש בינוני בגוון צהבהב. האבנים בפינות תהיינה במידה של 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה ולפחות 30 ס"מ בצלע הארוכה.          רצפת המרפסות הפתוחות, מדרגות ומעברים ציבוריים, ירוצפו באבן בגימור דמוי טיבעי או באבן מסותתת או באבן שיש בהתאמה לתיק התיעוד.          לא יותרו בניה, ציפוי או ריצוף באבן נסורה חלקה ללא טיפול.          2) עיצוב אבן הראש ( קופינג ) במעקות הגג יהיה בהתאם לעיצוב מעקות הגג במתחם ממילא הסמוך. יותר השימוש בקופינג פריקסט מעוצב.</p>

4.2	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>3) כל פרטי האבן הטיפוסיים ופרטי גמר בשטחים ציבוריים ומעברים, יוגשו בתכניות בקני"מ 20:1 כחלק מהבקשה להיתר בניה, לאישור ותיאום מחלקת השימור ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4) מעקות מרפסות הזיז המשוחזרות ייעשו בעבודת מסגרות כדוגמת המעקות המקוריים.</p> <p>5) מעקות מרפסות הגג יבנו מבטון פריקסט בתיאום עם מחלקת השימור לעת מתן היתר.</p> <p>6) מסגרות פתחים בתוספת הקומות החדשות יהיו בהתאם לעיצוב מסגרות הפתחים במתחם ממילא הסמוך. יותר השימוש באלמנט פריקסט מעוצב.</p> <p>7) שיפוץ מעטפת הבניין: חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה מאוחרות 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. ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור יהיו על סמך תיק התייעוד המלא.</p> <p>8) במידה ויהיו קולטים לדודי שמש בגגות השטוחים, הם יעוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>9) מרפסות הזיז המקוריות הפתוחות ישוקמו ויושלמו ע"פ נספח הבינוי וע"פ דרישות השימור.</p> <p>10) מרפסות פתוחות לא יבואו במנין זכויות הבניה של הבנין.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>א) המבנה המסומן בבלוק לשימור בתשריט הוא מבנה לשימור ואסורה הריסתו.</p> <p>ב) ישומרו מרכיבי ומאפייני המבנה המקורי: חזיתות, פרטי בנין, פרטי האבן, פרטי נגרות ומסגרות, מעקות ומדרגות, הקירות הנושאים והקמרונות שנותנים למבנה את אופיו המיוחד, מרכיבי פיתוח שטח היסטוריים מפלסים, מדרגות ומעקות וכד'. חלונות ודלתות מקוריים ישומרו או ישוחזרו על פי הקיים. השימור יביא בחשבון את דרישות הבטיחות, הנגישות ותקני הבניה העכשוויים.</p> <p>ג) לא יותר דיקוק קירות היסטוריים ואין לחצוב בהם. תשתיות יועברו באופן גלוי ככל הניתן או בפיר המתוכנן.</p> <p>ד) יותר לפתוח פתחים בקירות אך אין לפרק קירות מקוריים בשלמותם.</p> <p>ה) פירוק קמרונות עבור הקמת פיר מעלית ומדרגות יעשה באזור מוגבל, בהתאם לתכניות הבינוי ובמיקום שסומן וילווה במהנדס מומחה בשימור. הקמרון המקורי יושלם למצבו המקורי מלבד הפתח הנדרש לפיר לאחר ביצוע העבודות.</p> <p>ו) 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 ויפגע/ ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p> <p>ז) בדיקת חיזוק המבנה לרעידות אדמה: 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 הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה. חלופת החיזוק שתבחר תהיה בעלת הפגיעה המינימלית בחזיתות ובפנים המבנה.</p> <p>ח) יותר להשלים מרפסות זיז מקוריות בהתאם למיקום המקורי של קורות פלדה שנותרו בחזית הדרומית במבנה. מעקות המרפסות לשחזור יהיו מעקות מסגרות קלים ויותאמו למעקות</p>



4.2	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>ההיסטוריים הקיימים במבנה.</p> <p>ט) לעת מתן היתרי בניה ימנה מגיש התכנית מומחה לשימור מטעמו שיהא אחראי על שימור הבניינים והחזיתות המיועדים לשימור, במשך כל תקופת ביצוע עבודות השימור, השיקום והבניה החדשה. ימונה אדריכל שימור מלווה ומהנדס, שניהם בעלי ניסיון מוכח בשימור. להיתרי הבניה תצורף תכנית ביצוע של השימור ע"י מהנדס רשוי מומחה בשימור שתכלול פרטים, חישובים של יציבות הבנין ושיטת ביצוע השימור, כפי שתאושר, אשר תהא חלק בלתי נפרד מחישובי יציבות הבנין ומהיתר הבניה.</p> <p>י) היתר הבניה יכלול תכניות ופרטי בניה מחייבים בתיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>יא) הבניין הקיים בתא שטח 4 מיועד לשימור מלא, בנוסף:</p> <p>1) האלמנטים הפגועים שבבנין ישוקמו ככל הניתן ע"פ הנחיות מומחה השימור.</p> <p>2) אין השימור מחייב שימור קונסטרוקציית הגג, מרזבים ומסגרות פתחים ואלמנטים אחרים שיהיה צורך לבצע מחדש על מנת להבטיח את תקינותם. המרזבים והמזחלות, ארגזי הרוח ופרטי גג גלויים יעשו על-פי הפרטים ההיסטוריים במבנה שיתועדו בתיק התיעוד המלא שיוגש עם הבקשה להיתר.</p> <p>3) תותר תוספת שתי קומות - כמופיע בנספחי הבינוי.</p> <p>4) אין בשימור כדי למנוע שינויים פנימיים בבנין לצורך התאמת חללים ו/או מדרגות, חיזוקי קונסטרוקציה, התקנת מערכות, סידורים לנגישות, סידורים למילוט ובטיחות, סידורים תיפעוליים וכל הדרוש לתפעול תקין של הבנין. השינויים הפנימיים לא יפגעו בקירות הנושאים ההיסטוריים ובקמרונות, אלא באופן נקודתי עבור ביצוע פיר המעלית/תשתיות בלבד. עם השלמת עבודות הבניה, הקמרונות ישוקמו ויוחזרו בשלמותם או בחלקם למצבם המקורי. כל פתרון למערכות או סידורי נגישות יתואם מול מחלקת השימור. 5) בשלב הבקשה להיתר הבניה תיבדק הריסת הקירות הפנימיים המסומנים בנספח הבינוי (נספח מס. 1) "לבדיקה במסגרת הבקשה להיתר בניה".</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קוי בנין:</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין עילי הנו עבור תוספת הקומות בנסיגה.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. במגרש 12 (תא שטח 4) יחויב שימוש מסחרי בחצר בזיקה לרחוב ובחזית הבנין הפונה לחצר זו. ייאסר קירווי החצר במסגרת סגירת חורף.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
45	(5)	(5)	(5)	(5)	1	4	(4) 19	(3) 60	(3) 280	(2) 65	(1) 1470	542.66	4	מלונאות (אכסון מלונאי)	

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:

א. סך כל הזכויות הוא נגזרת מזכויות הבניה המותרות בתכניות התקפות מס' 2909 על שינויה.

ב. לא יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך 1470 מ"ר, קיימים 760 מ"ר בשתי הקומות הראשונות.

(2) מתוך 65 מ"ר, קיימים 35 מ"ר בשתי הקומות הראשונות.

(3) קיים.

(4) מתוך 19 מ' גובה, 10.45 מ' קיימים..

(5) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
3. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
4. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
5. תנאי למתן היתר יהיה רישום זיקת ההנאה כהערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין לעת רישום הזכויות בספרי המקרקעין, הכל כפי שיקבע ע"י היועץ המשפטי של עיריית ירושלים.
6. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה  
סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור**

- 1) אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.
- 2) שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.
- 3) היתר הבניה יראה הסדרת תשתיות על גבי חזיתות המבנה.
- 4) מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.

**6.3****זכויות בניה מאושרות**

- תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה שבתכניות התקפות, כדלקמן:
- תכנית מס' 2909 סעיף 9 י' ס.ק. 1, 2
- תכנית מס' 2909 א' סעיף 9 ד' ס.ק. 1, 2
- תכנית מס' 2909 ג' סעיף 10 ס.ק. 3
- הזכויות בתכניות הנ"ל זהות והן ללא שינוי.
- בתא שטח 2 כל קומת המעבר בנוייה ע"פ זכויות הבניה ליעוד מסחר הקיימות בתכניות התקפות הנ"ל, מס' 2909 על שינוייה.
- בתא שטח 4 כל תוספת הבניה המותרת ע"פ הוראות תכנית מס. 101-0591727 זו, הינה במסגרת זכויות הבניה הקיימות בתכניות התקפות הנ"ל, מס' 2909 על שינוייה.

**6.4****חניה**

1. פתרון החניה יהיה תת קרקעי במסגרת חניון מלון ממילא הקיים, בהתאם למוצג בנספח התנועה.
  2. תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר הבניה.
  3. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
  4. מאזן החניה מופיע בנספח התנועה בהתחשב בכללים הבאים:
- א. בבניינים לשימור, שחזור ותוספות, לצורך הוצאת היתרי בניה בהתאם לתכנית זו, יחול תקן החניה בסייגים הבאים:
- ב. במקרים בהם לא תהא אפשרות לבצע חניה לבניינים בתחום המגרש, תהא החניה במקומות המותרים לחניה ברח' העמק ובחניון הציבורי.
- ג. לגבי בניינים משופצים או משוחזרים, יחושב תקן החניה לפי 50% מתקן החניה הנדרש לבניה חדשה ולתוספת בניה.



<b>שילוט וסימון</b>	<b>6.5</b>
<p>1. כל שילוט יבוצע רק עפ"י נספח שיקבע את מימדיו ומיקומו ואשר יצורף להיתר הבניה.</p> <p>2. כל שילוט שיתאים לדרישות הנ"ל ידרש גם לעמוד בהוראות חוק העזר לירושלים בנושא שילוט.</p> <p>3. בבניין שבתא שטח מס. 2, השילוט ימוקם על הזכוכית בלבד בהתזת חול / מדבקה בצבע אחד או אותיות בודדות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<b>סטייה ניכרת</b>	<b>6.6</b>
<p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 המותר הינו מחייב/מרבי וכל סטייה ממנו/הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. הוראות השימור הינן מחייבות - כל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>6. פרטי הבניין המופיעים בנספח בינוי מס' 3 מראים כוונות תכנון מחייבות וכל סטייה מכוונות תכנון אלה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>7. הנסיגות המוצעות בנספחי הבינוי הינן מינימליות. נסיגה קטנה יותר תחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>8. קירוי החצר (גם עבור סגירת חורף) בתא שטח 4 יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>9. תוואי החנויות ומיקום מקומות הישיבה המופיעים בתא שטח מס' 2 בנספח בינוי מס' 3, הינם מחייבים וכל הגדלה של האזור בו הם נמצאים תהווה סטייה ניכרת.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי איכלוס סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</b>	<b>6.8</b>
<p>(1) תנאי למתן היתר איכלוס (טופס 4) יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>(2) תנאי לאיכלוס המבנה שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת קומות בתא שטח מס' 4- המלון.	התוספת תעשה בהינף אחד. אין התנייה בין התוספות המותרות בתא שטח מס' 2 לתוספות המותרות בתא שטח מס' 4.
2	הקמת חנויות ו/או מסעדות בשטחים שאינם מהווים זיקת הנאה למעבר רגלי, בשני צדדי	אין התנייה בין התוספות המותרות בתא שטח מס' 2 לתוספות המותרות בתא שטח מס' 4

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	המעבר או בצד אחד של המעבר תחילה.	

## 7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית יהיו תוך 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22