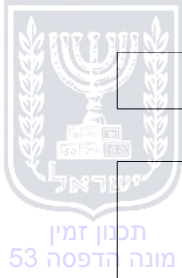


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0465229

מע"ר מזרח



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 :  
06/01/2020

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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

שטח התכנית תחום מדרום בחומת העיר העתיקה ורחוב סולטאן סולימאן, ממערב בכביש מס' 1 - רחוב חיל ההנדסה ורח' הנביאים, ממזרח בוואדי ג'וז - רחוב אל מוקדסי, ומצפון בפתחת הקדרון - רחוב עות'מאן בן עפאן.

"מע"ר מזרח" מהווה מרכז עירוני תוסס המשרת בעיקר את תושבי מזרח העיר, בתחומי המסחר, התחבורה והשירותים העסקיים, ומהווה מוקד תיירותי חשוב ובו אתרי תיירות, אתרים דתיים ובתי מלון שונים.

הרקע התכנוני לתכנית:

העיר ירושלים רבת פנים, רבדים ונדבכים.

כך גם אזור מע"ר מזרח, אזור במרכז העיר ירושלים ששטחו כ-688 דונם, המתאפיין במגורים ובעירוב שימושים - מלונאות, מסחר, תעסוקה, מוסדות, מרכזי תחבורה ועוד. אזור זה כולל שרידים ארכיאולוגיים רבים המהווים פסיפס מגוון ועשיר לתרבויות השונות. אזור מע"ר מזרח יושב על שפת העיר העתיקה וחומותיה ומתאפיין במרקם היסטורי ייחודי. ישנה חשיבות רבה לשמור על איכויותיו הייחודיות של אזור זה. מע"ר מזרח הינו בעל צביון ייחודי המכיל רבדים רבים של היסטוריה, תרבות, מרקמים וחומרים, ישן וחדש, המהווים נכס לתושבי האזור, לעיר ירושלים, תושביה וכן לאלפי התיירים הפוקדים את האתרים השונים. אנו יודעים כי יש למצוא את הדרך הנכונה לאפשר פיתוח ושיפוץ של הבניינים והשכונות תוך שמירה על המרקמים והאיכויות הקיימים בהם.

תכנית 101-0465229 מציעה בניה חדשה באזור וכן מאפשרת תוספות בניה לבניינים הקיימים תוך שמירה על "רחוב המקום" והתאמת התכנון החדש לבניינים ולמרקמים הקיימים, על מנת להניע תהליך של פיתוח ושיפוץ הבתים על ידי התושבים וכדי למנוע המשך ההתדרדרות הפיזית של המבנים. כמו כן, בכוונת התכנית להסדיר את זכויות הבנייה באזור באופן שיאפשר את פיתוח המרכז העירוני. בנוסף, התכנית מציעה לתכנן מחדש את המרחב הציבורי ולפעול לשדרוג, לצורך שיפור איכות החיים באזור. במסגרת זו כלולים בתכנית תכנון וריצוף רחובות תוך מתן עדיפות להולכי הרגל ולרוכבי האופניים ועל ידי מיתון התנועה באזור, והיא מציעה נטיעות עצים ברחובות ופיתוח הגנים השכונתיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



מע"ר מזרח	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
101-0465229	מספר התכנית		
688.777 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
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
קואורדינאטה X	222059
קואורדינאטה Y	632621

**1.5.2 תיאור מקום**

ירושלים אזור מע"ר מזרח. השטח תחום מדרום בחומת העיר העתיקה - רחוב סולטאן סולימאן, ממערב בכביש מס' 1 - רחוב חיל ההנדסה ורח' הנביאים, ממזרח בוואדי ג'וז - רחוב אל מוקדסי, ומצפון בפתחת הקדרון - רחוב עות'מאן בן עפאן.

**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	א זהרה		
ירושלים	אבו עוביידה		
ירושלים	אבן בטוטה		
ירושלים	אבן ג'ובייר		
ירושלים	אבן ח'לדון		
ירושלים	אבן סינא		
ירושלים	אוכואן א צפא		
ירושלים	אל אכטל		
ירושלים	אל אצפהאני		
ירושלים	אל חרירי		
ירושלים	אל יעקובי		
ירושלים	אל מסעודי		
ירושלים	אל מקדסי		
ירושלים	בהא א דין		
ירושלים	בן אלעס עמר		
ירושלים	בן שדאד ענטרה		
ירושלים	דרך שכס		
ירושלים	הכלדיים		
ירושלים	הנביאים		
ירושלים	הרון אל רשיד		
ירושלים	ואדי אל ג'וז		
ירושלים	ונסן לואי		
ירושלים	ח'אלד אבן אל ואליד		
ירושלים	חאתם א טאי		
ירושלים	חיל הנדסה		
ירושלים	נור אל דין		
ירושלים	סולטן סולימאן		
ירושלים	סנט ג'ורג'		

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	עות'מן בן עפאן		
ירושלים	עלי אבן אבו טאלב		
ירושלים	פיירוטי		
ירושלים	פקוד מרכז		
ירושלים	צלחה אל דין		
ירושלים	קיס נעמי		
ירושלים	שיח מוחמד א-צאלח		
ירושלים	שיק קונרד		

שכונה

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30054	לא מוסדר	חלק	7-8	125-126
30055	לא מוסדר	חלק	12-16, 18-32, 36-38, 41-65, 68-70, 72, 76, 81, 96-99, 104-108, 114-116, 832-835, 837-839, 8310	39, 74-75, 82, 101-103, 109, 113, 117, 831, 836
30056	לא מוסדר	חלק	1, 4-6, 8-21, 23, 25-27, 31-32, 39-40, 42-43, 45-47, 49-54, 58-70, 72-73, 76, 79-80, 82-85, 88-94, 96, 98, 100-102, 117, 121, 123-126, 130-132, 137-149, 210-222, 904, 1021-1028	28-30, 33, 55-57, 71, 77, 99, 120
30057	לא מוסדר	חלק	1-2, 7-23, 25-26, 29-34, 37, 100, 102-105, 110-114, 117-120, 122, 124, 139, 144-149, 162-163, 165, 168-169, 173-174, 185, 191, 193-197, 200-207, 210-211, 214, 216-218, 220-229, 232-235, 238, 254, 287-291, 305, 308	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30058	לא מוסדר	חלק	8-9, 12, 15, 17-18, 61, 63, 78, 81, 88, 95-96, 98-100, 105-110, 150-151	79
30059	לא מוסדר	חלק	53-63, 65-70, 72, 74-78, 167-168, 902, 904	48, 71, 73, 166, 169-170, 201, 903
30089	לא מוסדר	חלק	1, 3, 9-11, 13-17, 19-24, 26-30, 33-34, 49-51, 55-57, 60, 201, 901-902	7, 31, 35, 47-48
30090/1	לא מוסדר	חלק		999
30110	לא מוסדר	חלק		1-2, 18-19
30505	לא מוסדר	חלק		901
30506/1	לא מוסדר	חלק		1
30515	לא מוסדר	חלק		5-6, 15-16, 20, 900
30526	לא מוסדר	חלק	5, 7, 9, 11-12, 15-17, 19-25, 27-31, 33-34, 36-37, 351-352, 901, 903-904	3-4, 13, 26, 32, 902
30090	מוסדר	חלק		55
30506	מוסדר	חלק	21, 24, 26, 900-901, 904	15, 22-23, 27, 40-41, 46, 903
30514	מוסדר	חלק		66-67, 80, 903, 905, 909
30518	מוסדר	חלק		900
30523	מוסדר	חלק		53-54
30524	מוסדר	חלק	1-15, 17-25, 27-31, 901-904, 906-907	26, 905
30525	מוסדר	חלק	2, 4-5, 9-10, 12-14, 16-28, 30-35, 37-38, 902-905	8, 15, 29, 36, 901
30527	מוסדר	חלק	1-7, 9-14, 16-17, 19-33, 36-38, 901-906, 908-914	15, 34

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 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו כוללת הוראות בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38.	כפיפות	תמא/ 38
02/06/2014	5872	6811	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10038. הוראות תכנית 10038 תחולנה על תכנית זו. ראה סעיף חיזוק מבנים ותמ"א 38, בפרק 6, בתכנית זו.	כפיפות	10038
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
14/03/2017	4341	7467	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0273102 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0273102
11/07/2012	5193	6444	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10353/א ממשיכות לחול.	שינוי	10353/א
20/03/2013	3669	6566	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13792 ממשיכות לחול.	שינוי	13792
15/05/1990	2815	3767	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1961/ב ממשיכות לחול.	שינוי	1961/ב
05/07/1984	2807	3071	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1981/א ממשיכות לחול.	שינוי	1981/א
19/06/1975	1860	2119	תכנית זו מבטלת את תכנית 2060.	החלפה	2060



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/01/1989	1202	3613	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2097. הוראות תכנית 2097 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2097
13/12/1990	794	3824	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2097/א. הוראות תכנית 2097/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2097/א
26/02/1976	1324	2199	תכנית זו מבטלת את תכנית 2107.	החלפה	2107
29/08/2002	3906	5107	תכנית זו מבטלת את תכנית 2107/א.	החלפה	2107/א
05/05/1987	1576	3448	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2130 ממשיכות לחול.	שינוי	2130
31/08/1979	2092	2561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2206 ממשיכות לחול.	שינוי	2206
01/12/1977	1	2390	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2354 ממשיכות לחול.	שינוי	2354
26/06/1980	1990	2540	תכנית זו מבטלת את תכנית 2408.	החלפה	2408
08/11/1986	289	3120	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2523 ממשיכות לחול.	שינוי	2523
26/06/1980	1991	2640	תכנית זו מבטלת את תכנית 2581.	החלפה	2581
31/10/1984	183	3116	תכנית זו מבטלת את תכנית 2591.	החלפה	2591
23/05/1989	3118	3661	תכנית זו מבטלת את תכנית 2591/ב.	החלפה	2591/ב
20/01/1983	766	2884	תכנית זו מבטלת את תכנית 2635/א.	החלפה	2635/א
08/11/1984	289	3120	תכנית זו מבטלת את תכנית 2639.	החלפה	2639

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2657	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 2657.	2606	1102	21/02/1980
2785	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2785 ממשיכות לחול.	2865	231	11/11/1982
2969	החלפה	תכנית זו ממבטלת את תכנית 2969.	3616	1292	31/01/1989
א /2969	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית א. /2969.	3662	3135	31/05/1989
3180	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 3180.	3282	979	19/12/1985
ב /3180	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית ב. /3180.	4127	3547	08/07/1993
3462	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 3462.	3163		21/02/1985
3524	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 3524.	3458	1850	11/06/1987
4522	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 4522.	4471	1068	26/12/1996
4828	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4828 ממשיכות לחול.	4460	574	28/11/1996
4896	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4896 ממשיכות לחול.	4724	1704	26/01/1999
4898	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 4898.	4714	1379	21/12/1998
5043	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5043 ממשיכות לחול.	4736	2666	11/03/1999
5044	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5044 ממשיכות לחול.	5409	3112	23/06/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5225	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5225 ממשיכות לחול.	4763	3713	03/06/1999
5273	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 5273.	4795	5173	16/08/1999
6075	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 6075.	5114	44	19/09/2002
6226	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6226 ממשיכות לחול.	5811	3206	22/05/2008
7915	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7915 ממשיכות לחול.	5162	1654	27/02/2003
8174	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8174 ממשיכות לחול.	5836	4178	31/07/2008
א/9581	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית א/9581.	5735	446	08/11/2007
מק/2107 ב	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית מק/2107 ב.	5254	1270	08/12/2003
עמ/9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות עמ/9 ממשיכות לחול.	2308	1100	31/03/1977
101-0068577	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0068577 ממשיכות לחול.	7361	132	13/10/2016
101-0146803	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0146803 ממשיכות לחול.	7414	1218	04/01/2017

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0159533	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0159533 ממשיכות לחול.	7381	856	17/11/2016
101-0413302	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0413302 ממשיכות לחול.	7572	8781	22/08/2017
101-0627208	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0627208 ממשיכות לחול.	8336	12712	11/07/2019
12186	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12186 ממשיכות לחול.	5955	4013	24/05/2009



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מילסון סלמה ארד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מילסון סלמה ארד		1	1: 1750	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 44 09/09/2020	אריה פישמן	08/09/2020	1	1: 1750	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי 1א : תכנית	14: 37 08/09/2020	מילסון סלמה ארד	08/09/2020	1	1: 1750	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי 1ב : חתכים	14: 52 24/08/2020	מילסון סלמה ארד	23/08/2020	2	1: 1750	מנחה	אדריכלות
לא	נספח שימור 2א : תכנית	14: 34 08/09/2020	מילסון סלמה ארד	08/09/2020	1	1: 1750	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח 2ב : שימור -רשימת ודירוג המבנים	14: 33 08/09/2020	מילסון סלמה ארד	08/09/2020	7	1: 1	מחייב	תיעוד ושימור
לא	נספח 3 : נספח תנועה	09: 45 09/09/2020	ולדימיר ברסלבסקי	09/09/2020	1	1: 1750	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים	14: 40 08/09/2020	אלווס אדיר	03/09/2020	1	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 4 : שמירה על עצים בוגרים - גיליון 1 מתוך 5	14: 42 08/09/2020	אלווס אדיר	03/09/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 4 : שמירה על עצים בוגרים - גיליון 2 מתוך 5	14: 43 08/09/2020	אלווס אדיר	03/09/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 4 : שמירה על עצים בוגרים - גיליון 3 מתוך 5	14: 44 08/09/2020	אלווס אדיר	03/09/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 4 : שמירה על עצים בוגרים - גיליון 4 מתוך 5	14: 45 08/09/2020	אלווס אדיר	03/09/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 4 : שמירה על עצים בוגרים - גיליון 5 מתוך 5	14: 46 08/09/2020	אלווס אדיר	03/09/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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
	אחר			הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	2	02-6297619	02-6250875	eyal@jda.gov.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6297777	aramnon@jerusalem.muni.il

## 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
אדריכלית	עורך ראשי	מילסון סלמה ארד	36711	ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	אגריפס	8	02-6243298	02-6243297	as_arch@012.net.il
הנדסאי נוף	הנדסאי	אלווס אדיר	0	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי	66914	אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	vladi@amav.net
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6443667	03-6487272	medva@medva.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**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
מבנה היסטורי	מבנה בכל ייעוד העומד באחת מההגדרות המפורטות להלן: א. מבנה הכולל חזיתות אשר הן או חלקן נבנו עד שנת 1967. ב. מבנה אשר הוגדר כמבנה לשימור על פי תכנית מאושרת או מופקדת. ג. מבנה שחלים עליו תנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק. ד. מבנה שהוגדר לשימור בהחלטת ועדת השימור בירושלים ו/או נכלל ברשימת אתרים לשימור של ועדת השימור בהתאם להוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. ה. מבנה שהוא או חלקים ממנו הוגדרו על ידי תכנית או על ידי מהנדס הועדה או על ידי ועדת השימור בירושלים כמבנים אופייניים במרקם לשימור בשל ערך שימור ו/או אדריכלי ו/או היסטורי מיוחד.
מפלס הכניסה הקובעת	1. מפלס הכניסה הקובעת בבניינים לשימור יהיה מפלס הכניסה הקיים בפועל. 2. מפלס הכניסה הקובעת בתוספת בנייה לבניין קיים יהיה מפלס הכניסה הקיים בפועל. 3. מפלס הכניסה הקובעת בבניין חדש יהיה אחד מבין הבאים ויקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו: - מפלס הכניסה הקובעת יהיה 120 ס"מ לכל היותר מעל מפלס המדרכה ויבחן ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ביחס למפלסי הבתים והחצרות הצמודים לחלקה. - מפלס הבניין הקיים בחלקה טרם הריסתו לטובת בניין חדש. - במקרה שהחלקה "כלואה" בין חלקות אחרות ואיננה צמודה למדרכה, מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס הכניסה לבניין הקיים בחלקה ויקבע על פי תכנית מדידה ותיק התיעוד.
קומת מסד	קומה בבניין אשר בשל תנאי טופוגרפיה בחלקה, ישנם הפרשי מפלסים של כ-2 מטרים ויותר בין מפלס הרחוב לבין מפלס החצר האחורית. קומה זו תהיה תמיד מתחת ל-"מפלס הכניסה הקובעת", ואינה נספרת כקומה הראשונה בבניין.

**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**

שימור, פיתוח, הסדרת התכנון וזכויות הבניה לאזור מע"ר מזרח.  
יצירת מסגרת תכנונית והנחיות לתכנון מפורט עם הוראות בינוי לאזורים השונים בתחום התכנית, לשימור היסטורי, לבנייה חדשה ולתוספות בנייה.  
הוספת שטחי בנייה וקביעת הוראות שימור למבנים ולמרקמים בתחום התכנית ולפיתוח המרחב הציבורי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת מערך ייעודי קרקע עבור אזור עירוני מעורב, מבנים ומוסדות ציבור, בית קברות, דרך מוצעת, דרך משולבת ושביל.



2. שינוי במערך ייעודי קרקע כמפורט להלן:

א. מאזור מגורים 1, אזור מגורים 5 לאזור מגורים ב, דרך מוצעת ושביל.

ב. מאזור מגורים 1, אזור מגורים 5, שטח למלונאות למגורים תעסוקה ותיירות.

ג. שינוי ייעוד משטח למסחר, שטח לתחנת אוטובוסים מרכזית, מלונאות, שטח ציבורי פתוח, שטח פתוח ציבורי לתכנון בעתיד לשטח עירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ושביל.

ד. שינוי ייעוד משטח פתוח ציבורי לתכנון בעתיד, שטח למוסד ושטח למעבר תת קרקעי לרכב לבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.

ה. שינוי ייעוד משטח למוסד, שטח ציבורי פתוח, שטח פתוח ציבורי לתכנון בעתיד לדרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח.

ו. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

3. קביעת שטחי בנייה מרביים.

4. קביעת מספר קומות מרבי והגדרת קומת מסד וקומה תת קרקעית.

5. קביעת הוראות בגין הנחיות מיוחדות.

6. קביעת בניינים ומתחמים לשימור והנחיות לגבי שימורם.

7. קביעת מרקמים לשימור והנחיות לגבי שימורם.

8. קביעת הוראות בגין שימור גדרות.

9. קביעת הוראות בדבר שימור גינות, עצים וצמחיה.

10. קביעת הוראות חניונים וחניות בתחום התכנית.

11. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

12. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות לשטחים שבתחום התכנית.

13. קביעת הנחיות לחזית מסחרית.

14. קביעת הנחיות בקשר לשטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים.

15. הרחבה והתוויית דרכים והנחיות לגביהם.

16. קביעת הוראות בגין אתר ארכיאולוגי.

17. קביעת הוראות בגין מגבלות בניה.

18. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברגל וברכב.

19. קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	300 - 307, 311 - 318, 320, 322 - 324, 337 - 340, 341
מסחר	701, 700
עירוני מעורב	308 - 310, 310 - 500, 521 - 523, 531 - 534, 538 - 540, 559
מבנים ומוסדות ציבור	200 - 216, 218 - 223
מלונאות (אכסון מלונאי)	600 - 603
שטח ציבורי פתוח	800 - 808, 811
מרכז תחבורה	100
דרך מאושרת	441 - 441, 460 - 462, 467 - 470, 469
דרך מוצעת	350 - 350, 363 - 366, 383 - 385, 399 - 471, 490 - 492, 493 - 495, 499 - 650, 658 - 660
דרך משולבת	670 - 673
שביל	400 - 404, 406 - 423
בית קברות	299
מגורים תעסוקה ותיירות	580 - 580, 592 - 595, 590
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	217, 224

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	בית קברות	299
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	447, 451, 452 - 454, 456
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	355, 356, 368, 393, 478, 479, 481
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200 - 202, 204, 208, 209, 222, 223
אתר/מתחם לשימור	מסחר	700
אתר/מתחם לשימור	עירוני מעורב	501, 509, 513, 520, 528, 529, 531, 537, 538
אתר/מתחם לשימור	שביל	400 - 402
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	800, 801
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200 - 204, 206, 208 - 214, 218
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	300, 303 - 306, 314, 315, 317, 321
בלוק מבנה לשימור	מגורים תעסוקה ותיירות	326, 328, 329, 333 - 335, 340, 341
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	600, 602, 603
בלוק מבנה לשימור	מסחר	700
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	500, 501, 506 - 509, 511, 512, 514
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	516, 517, 521, 526 - 528, 530, 538
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	540, 542, 547 - 556
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	444, 454

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	214, 204
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	341, 333
בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	530, 518, 517
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מבנים ומוסדות ציבור	223
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	עירוני מעורב	550, 521
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	811
גבול מגבלות בניה	בית קברות	299
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	456 - 453, 447, 445
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	355 - 350, 369, 360, 375, 383, 393, 478, 479, 486, 489, 492
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	223, 219, 207, 204, 203, 201
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	333
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	100
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	502, 503, 509, 520, 527, 529, 531, 535 - 538, 557 - 559
גבול מגבלות בניה	שביל	422, 421, 403, 401, 400
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	811, 801, 800
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	454, 451
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	378
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	209
הנחיות מיוחדות	מסחר	701, 700
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	445
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	670
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	329
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	414
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	486
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	525
חזית מסחרית	דרך מאושרת	467
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	207
חזית מסחרית	מגורים ב'	303, 304, 315, 322, 333, 334, 336
חזית מסחרית	עירוני מעורב	308 - 310
חזית מסחרית	שביל	417, 419
מבנה להריסה	דרך מאושרת	441 - 443, 445 - 447, 451, 462
מבנה להריסה	דרך מוצעת	382, 398, 399, 471, 476, 487, 490, 653, 654
מבנה להריסה	דרך משולבת	672
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	207
מבנה להריסה	מגורים ב'	301, 303, 304, 322, 324, 333, 334
מבנה להריסה	מגורים תעסוקה ותיירות	583 - 586, 592
מבנה להריסה	מסחר	700
מבנה להריסה	עירוני מעורב	310, 310, 504, 508, 512, 514, 555
מבנה להריסה	שביל	412, 417
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	803, 806

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	224,217
מנהרה/מעבר תחתי	מבנים ומוסדות ציבור	200
מנהרה/מעבר תחתי	עירוני מעורב	500

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

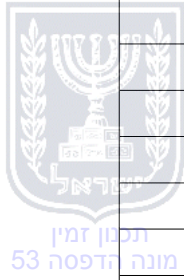
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	43,231.8	6.28
אזור מגורים 5	72,749.47	10.56
אזור מגורים 5 מיוחד	1,398.66	0.20
אזור מגורים מיוחד	2,328.53	0.34
אזור מלונאות ונופש	10,099.23	1.47
אזור מסחרי	38,408.51	5.58
אזור מסחרי מיוחד	25,548.3	3.71
בית קברות שמור	4,073.6	0.59
דרך מוצעת או הרחבת דרך	16,358.95	2.38
דרך משולבת	43.69	0.01
דרך קיימת או מאושרת	109,300.2	15.87
ללא יעוד	115,882.91	16.82
מגורים ב'	706.56	0.10
מגורים ומסחר	1,362.62	0.20
שביל	656.44	0.10
שביל להולכי רגל	738.13	0.11
שטח גינון שתותר בו הרחבת דרך	406.99	0.06
שטח גן לאומי	7,005.78	1.02
שטח לבנייני ציבור	66,836.53	9.70
שטח לדרך משולבת	3,778.18	0.55
שטח למוסד	60,268.74	8.75
שטח למלונאות	22,828.78	3.31
שטח למקומות מיוחדים (מוסד)	22,991.21	3.34
שטח לתחנת אוטובוסים מרכזית	9,348.39	1.36
שטח לתחנת דלק	34.43	0.01
שטח לתכנון בעתיד	427.08	0.06
שטח פתוח ציבורי לתכנון בעתיד	16,984.09	2.47
שטח ציבורי פתוח	34,979.23	5.08
<b>סה"כ</b>	<b>688,777.03</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	17,146.42	2.49
דרך מאושרת	119,249.13	17.31
דרך מוצעת	36,126.58	5.25
דרך משולבת	2,186.07	0.32

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.87	150,633.86	מבנים ומוסדות ציבור
13.51	93,039.99	מגורים ב'
4.62	31,855.8	מגורים תעסוקה ותיירות
1.78	12,254.81	מלונאות (אכסון מלונאי)
3.02	20,770.69	מסחר
0.72	4,948.84	מרכז תחבורה
21.24	146,309.85	עירוני מעורב
0.79	5,414.1	שביל
6.43	44,262.29	שטח ציבורי פתוח
0.66	4,578.59	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>688,777.03</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים            2. מסחר בקומת הקרקע, ע"פ סימון "חזית מסחרית".            3. יחידות אירוח (צימרים).            4. חינוך, תרבות, רווחה ומבני דת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>א</p> <p>התכנית מגדירה אזורי מגורים חדשים (בהתאם לנספח הבינוי - א1):</p> <p>א. אזור מגורים חדש 1: מגורים ב'            ב. אזור מגורים חדש 2: מגורים ב' בתוך מרקם עירוני לשימור(ראה נספח שימור א2) וחלות עליו הוראות תכנית זו בפרק שימור סעיף 6.2.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין המרביים יהיו על פי טבלה מס' 5, בהוראות התכנית.            2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, יחולו גם ההוראות הבאות:</p> <p>א. הרחבות בניה בבניין קיים שאינו לשימור ואשר נמצא בחרגה מקווי הבניין שנקבעו בטבלה 5, תתאפשר בתכנית המלאה של הבניין וזאת עד קומה 3 ממפלס כניסה קובעת. הבנייה מקומה 4 והלאה תהא בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בטבלה 5.            ב. בחלקות בהן יש מבנים ל"שימור דרגה 1" (ראה נספח שימור א2) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בנספח בינוי א1 ולהנחיות פרק 6 - שימור ובניין לשימור.            ג. בחלקות בהן יש מבנים ל"שימור דרגה 2" (ראה נספח שימור א2) בלבד, קווי הבניין יהיו כדלקמן:            - קו בניין קדמי יהיה בהתאם לקירות המקוריים והקיימים לשימור.            - קו בניין צידי יהיה בהתאם לקירות המקוריים והקיימים לשימור, לאורך לפחות שליש מחזית הצד הקרובה לחזית הקדמית.            - יתר קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה מס' 5.            3. קווי הבניין המירביים לבנייה תת קרקעית יהיו כמפורט להלן:            א. קו בניין קדמי - בהתאם לקו הבניין העל קרקעי במגרש.            ב. קו בניין צידי ואחורי יקבע כקו בניין 0 ובלבד שהתכנית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח החלקה.            ג. בחלקה פינתית, החזיתות הפונות לרחוב יחשבו כחזית קדמית.            ד. מהנדס העיר או מי מטעמו, רשאי להורות על צמצום היקף ומיקום החניה התת קרקעית המותרת, וזאת בהתבסס על נתונים בדבר הצמחייה הקיימת בתחום החלקה ו/או בחלקות הגובלות.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מספר הקומות המרבי:            א. ע"פ טבלה 5.            ב. בבניינים המוגדרים ל"שימור דרגה 1" מספר הקומות יקבע בהתאם להוראות השימור</p>

## 4.1

## מגורים ב'

המפורטות בתכנית זו בהתאם לטבלה 5.

2. נסיגות בבינוי :

באזור מגורים חדש 2 בבניינים לשימור תהיינה הקומות הרביעית והחמישית בנסיגה של 2.5 מ' בחזית הקדמית לכל אורכה.

3. מספר יחידות הדיור בחלקה :

א. בכל חלקה יהיו לפחות 2 יח"ד.

ב. מספר יחידות הדיור יהיה כמפורט לפי האזורים השונים בתכנית להלן :

- אזור מגורים חדש 1 ו-2 :

חלקה בגודל עד 299 מ"ר : 1-3 יח"ד

חלקה בגודל 300-549 מ"ר : 2-8 יח"ד.

חלקה בגודל מעל 550 מ"ר : לפחות 5 יח"ד.

ג. למרות האמור לעיל : חלקות בהן מבנים ל"שימור 1" ו-"שימור 2", יבחן מספר יחידות הדיור בבקשה להיתר בנייה ובכפוף לתיק תיעוד והמלצת וועדת השימור.

4. תמהיל דירות :

א. "יחידת דיור בשטח מוגבל" היא יחידה ששטחה הכולל הוא 75 מ"ר לכל היותר, כולל שטח למרחב מוגן.

ב. בהיתר המציע תוספת של 5 יח"ד ויותר, יקבעו לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בבניין

כ-"יחידות דיור בשטח מוגבל".

ג. על כל יחידת דיור בהיקף של מעל 200 מ"ר שטח עיקרי, תחויב בניית "יח"ד בשטח מוגבל" באותו בניין. הוראה זו תכול גם על היתר המציע איחוד יחידות דיור בבניין קיים.

ד. תותר הקמה של יחידות דיור קטנות בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב). דירות אלה יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיפים לעיל ויתאפשרו כתוספת למניין יח"ד בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות.

5. יחידות אירוח (צימרים) :

ניתן להסב דירות מגורים ליחידות אירוח, וזאת בכפוף לתנאים הבאים :

א. יחידת האירוח תחשב במניין זכויות הבנייה.

ב. יחידת אירוח תחשב כיחידת דיור לצורך קביעת מניין יחידות הדיור בבניין.

ג. תתאפשר הסבת יח"ד ליחידת אירוח, וזאת בתנאי כי בבניין יתקיימו לפחות 2 יח"ד פעילות.

ד. מספר יחידות האירוח המרבי לבניין יוגבל עד למחצית ממספר יח"ד המאושרות.

ה. יחידת אירוח זו לא תשמש למגורי קבע.

ו. שטח יחידת אירוח יעמוד על 35-50 מ"ר נטו, ויחויב בהכללת חדר שירותים.

ז. כל יחידת אירוח תחויב בכניסה עצמאית.

6. חינוך, תרבות רווחה ומבני דת :

א. ניתן יהיה לשלב שימושים ציבוריים בחלקה המוגדרת ביעוד "מגורים", בכפוף לאישור מהנדס העיר.

ב. בחלקות המפורטות להלן יותרו גם השימושים הבאים, בהתאם לקיים בפועל בשטח :

\* רח' עלי אבן אבו-טאלב (גוש 30525, חלקה 4) מרכז ללימודי תרבות "פלסטין".

\* רח' ח'אלד אבן אל וליד (גוש 30525, חלקה 24) ביי"ס להתאחדות התיירות.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

4.1	מגורים ב'
	<p>* רח' אל יעקובי (גוש 30057, חלקה 25) - בית ספר אל מנזיה.                      * רח' אל יעקובי (גוש 30057, חלקה 202) - פעילות תרבות ודיפלומטית של ה-UNDP/PAPP.                      * רח' אל חרירי (גוש 30057, חלקה 14) - מבני דת.                      * רח' אל אחטל (גוש 30056, חלקה 143) - חינוך.                      * רח' אל אחטל (גוש 30056, חלקה 140) - חינוך.</p>
ד	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי משותף למספר חלקות.                      2. ניתן יהיה לאחד חלקה אשר שטחה קטן מ-100 מ"ר, עם החלקה המצרנית, וזאת בכדי לאפשר בינוי מיטבי. במקרים אלה, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לאיחוד החלקות ותיאום מול מחלקת השימור לפתרונות בינוי אשר אינם פוגעים במרקם הקיים.                      3. ככל שיהיה צורך באיחוד וחלוקה, אז יש להגיש תכנית מפורטת.</p>
ה	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. ניתן להרוס מבנים שלא סומנו לשימור ושלא נמצאו כבעלי ערכים אדריכליים ו/או היסטוריים הראויים לשימור בכפוף לאישור מנומק של מהנדס העיר או מי מטעמו.                      2. כל הריסה של מבנה בתחום תכנית זו הנמצא בתחום מרקם לשימור (בהתאם לנספח א2'), תחוייב בהכנת תיק תיעוד על הנחיות מחלקת השימור בעיריית ירושלים. בסמכות מחלקת השימור לפטור מחובת הכנת תיק תיעוד, למבנים שאינם מסומנים בתכנית זו לשימור, וזאת לאחר שהוצגו בפניה מדידת החזיתות ותמונות מהשטח ולאחר שהשתכנעה כי אין ערכי שימור בחלקה.                      3. מהנדס העיר או מי מטעמו וכן מחלקת השימור בעיריית ירושלים ישקלו את הנזק הנגרם למרקם העירוני והשכונתי עקב הריסת הבניין.                      4. מהנדס העיר או מי מטעמו וכן מחלקת השימור בעיריית ירושלים יהיו רשאים לדרוש שימור או שיחזור חלקים מבניין ו/או מגדרות המבוקשים להריסה, (גם אם אינם נכללים ברשימת השימור) ושילובם בבניין החדש או בעבודות פיתוח שבוצעו בתחום החלקה.                      5. לא תותר הריסה של מבנה או חלקי מבנה שיימצאו כבעלי ערכים אדריכליים ו/או היסטוריים לשימור ככתוב בסעיף 6.7.4, גם אם סומנו להריסה ביעוד דרך קיימת. במקרה של קריסה או הריסה של בניין או חזית לשימור, לא ניתן יהיה להוציא היתר בניה מכוח זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית זו, וכל היתר הבנייה שניתן מכוח תכנית זו יבוטל. היתר חדש יכול שיוגש, וזאת ע"פ הזכויות התקפות ערב הכנת תכנית זו.</p>
ו	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>כל החלקות בתחום המסומן כ"אתר/מתחם לשימור" הינן חלקות ב-"מתחם לשימור" וחלות עליהן הוראות השימור בסעיף 6.2 בתכנית זו.</p>
ז	<p><b>בנין לשימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>כל מבנים המסומנים כ"בניין לשימור" בתשריט, יחולו הוראות תכנית זו בדבר "בניין לשימור" ודרגת השימור בהתאם לנספח שימור א2.</p>



4.1	מגורים ב'
ח	<p><b>מסחר</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. בחלקות המסומנות כ"חזית מסחרית" יותר מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>2. בתאי השטח בהן מסומנת חזית מסחרית יחולו המגבלות הבאות על השימוש המסחרי:</p> <p>א. יתאפשר שימוש מסחרי ברחובות אלה בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ב. השימוש המסחרי יהיה ברמה השכונתית בלבד, כדוגמת חנות מכולת, מספרה, חנות בגדים וכד'.</p> <p>ג. לא יתאפשרו שימושים המתאפיינים במשיכת קהל רחב לצורך בילוי, כגון בתי אוכל.</p> <p>ד. לא יתאפשרו שימושים מסחריים המחויבים בדרישות תברואה ובחוות דעת משרד הבריאות כתנאי לרישיון עסק.</p> <p>ה. הפעילות המסחרית תוגבל לשעות העבודה בלבד, על פי החוק לרישוי עסקים. לא תתאפשר פעילות בשעות הלילה.</p> <p>ו. גודל החללים המסחריים יוגבל לשטח של עד 60 מ"ר ליחידת מסחר.</p> <p>ז. על השימוש המסחרי יחול איסור הפעלת מערכות להגברת קול.</p> <p>ח. מיקום מערכות קירור ומיזוג יהיה בפנים המסחר.</p> <p>ט. חל איסור מוחלט על הקמת סגירה עונתית בכל בניין בתחום התכנית, בין אם הוא מוגדר לשימור או לא.</p> <p>י. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, (שילוט) התש"מ, 1980.</p> <p>יא. השילוט יבוצע בשפה אחידה ובעיצוב אחיד של שילוט ומיקומו ע"ג הבניין, זאת בכל האזורים הכלולים בתחום התכנית. תנאי להנחת השילוט יהיה תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ותאום עם אדריכל העיר והנחיתם בנושא זה.</p> <p>יב. בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לפטור שטחים מסחריים אלה מחובת התקנת חנייה בתחומי החלקה.</p> <p>יג. חל איסור מוחלט על שימוש בחצרות לצורכי אחסנה או כל צורך אחר המשמש את העסק שבחזית הרחוב, וזאת למעט הצבת שולחנות וכיסאות.</p> <p>יד. להבטחת האמור לעיל, תנאי למתן היתר בניה/רישיון עסק הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, קבלת אישורה לשימוש המבוקש וביצוע כל הנחיותיה למניעת מפגעים.</p> <p>טו. הוראות סעיף "מסחר" זה, הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>טז. על מנת להבטיח כי שילוב המסחר ייעשה בדרך הראויה, היתר לשימוש מסחרי ברחובות האמורים יותנה בפרסום ומתן זכות טיעון, בדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק.</p> <p>3. במקום בו מסומנת חזית מסחרית וחזית לשימור - תתאפשר החזית המסחרית רק במידה והחנות המסחרית אינה פוגעת בהוראות השימור של החלקה.</p> <p>4. הוראות מעבר: במידה וקיימת פעילות מסחרית מכוח היתר בניה, אשר אושר טרם אישורה של תכנית זו, התואמת את המצב התכנוני המאושר טרם אישור תכנית זו ואינה מהווה שימוש חורג, המגבלות שפורטו לעיל לא יחולו בעניינה.</p>
ט	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>הוראות בדבר מרחבים מוגנים:</p> <p>1. לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בחזית הקדמית של המבנה.</p>



## 4.1

## מגורים ב'

2. קו בניין למרחבים מוגנים בתוספת בנייה יהיה בנסיגה של לפחות 4 מ' מהחזית הקדמית של המבנה.
3. מיקום המרחב המוגן יקבע במטרה לשלבו בעיצוב האדריכלי הכולל של הבניין, והכל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. חלון המרחב המוגן יהיה חלון נגרר לתוך כיס בלבד.
5. במבנים לשימור לא תותר פגיעה בחזיתות לשימור. כתוצאה מכך יותר מרחבים מוגנים אשר אינם פוגעים בערכי הבניין, כגון חדרים מחוזקים, או מרחבים מוגנים קומתיים, הכלל בתיאום מול פיקוד העורף. לאישור מחלק השימור ומהנדס העיר או מי מטעמו.
6. שטחי מרחבים מוגנים נכללים בזכויות הבנייה בטבלה 5. לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה כתוצאה משינויי בפתרונות ו/או בדרישות המיגון.
7. בחלקות בהן תוכננו יח"ד קטנות, בשטח עד 45 מ"ר, פתרון המיגון המחויב עבור דירות אלו יהיה מרחב מוגן קומתי משותף ולא פתרון דירתי. יח"ד של עד 45 מ"ר תחושב באופן הכולל את החלק היחסי של שטחי המרחב המוגן עבורה.

## הוראות פיתוח

1. גדרות:
  - א. תכנון גדר יהיה בהתאמה לבניין ולשכונה ועל פי נספח הבינוי, וייכלל בבקשה להיתר בנייה. הגדרות תהינה מאבן או מטיח - בהתאמה לבנייה המקורית ולמסמכי התכנית.
  - ב. גובה הגדרות (שאינן קירות תמך) לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב ו/או המדרכה הסמוכים.
  - ג. גובה קיר תמך: גובהו המרבי של ראש קיר תמך יהיה 30 ס"מ לכל היותר מעל פני הקרקע הסופיים. גדר בטיחות תקנית, כפי שתידרש תותקן מעל ראש הקיר הבנוי ותהיה ממסגרות.
  - ד. גדרות קיימות אשר מצבן ההנדסי מסוכן ישוקמו עם האבנים המקוריות או באבן מאותו סוג, עיבוד וגודל.
  - ה. מספר שערי הכניסה בגדר יהיו שניים לכל היותר. אחד להולכי רגל ואחד לרכב, וזאת בבניינים בהם מתוכנן חניון.
  - ו. גדרות ושערים מקוריים בכל שטח התכנית שיימצאו כבעלי ערכים אדריכליים ו/או היסטוריים מיועדים לשימור ושיקום.
2. חצר קדמית:
  - א. לא תותר הנמכת החצר הקדמית מתחת למפלס הרחוב או המדרכה הצמודה לחלקה.
  - ב. גובה חצר קדמית, בחלקה שבה הכניסה הראשית לבניין היא מעל מפלס הרחוב בשל אילוצים טופוגרפיים קיימים, לא יעלה על 1.0 מטר מעל מפלס הרחוב הסמוך.
  - ג. למרת האמור לעיל בתוספת בנייה לבניין קיים תהיה החצר בהתאמה למפלס הכניסה הקיימת.
  3. אשפה ומתקני אשפה:
    - א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פתרון עבור מתקן אשפה בתיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים.
    - ב. מתקן אשפה יהיה בתחום החלקה ושולב בגדר החלקה בהתאם לנספחי התכנית בכל החלקות הנמצאות ברחובות בהם יש גישה לרכב.
    - ג. גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטים של עגלות אשפה לפי הנחיות המחלקה לתברואה

4.1

מגורים ב'

ובאישורה.

4. חצרות אנגליות לשימושים בתת הקרקע:

חצר אנגלית תוגבל עד למרחק של 2 מ' מגבול המגרש, על מנת לאפשר שמירה על הגינות והעצים באזורי התווך בין הבניינים. התכנית לא תאפשר חפירת חצר אנגלית בחזית הקדמית.

5. תכסית ופני קרקע:

א. באזור מגורים חדש 1,2: לפחות 30% משטח החלקה יגונן ללא ריצוף.

ב. 70% מהשטח הפנוי בחזית המבנה הפונה לרחוב, יגונן.

ג. הוראות אלו יחולו על מבנים חדשים. בתוספת על מבנה קיים יבחן אחוז התכסית הפנויה, והשטח הנדרש לגינון ללא ריצוף מול מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר בניה.

יא

מעליות

1. מעליות בבניינים קיימים:

א. יש להעדיף התקנת מעלית בחדר מדרגות קיים או בחלל פנימי אחר הקיים בבניין, על פני מעלית חיצונית.

ב. התקנת מעלית חיצונית טעונה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג. במידה ותותקן מעלית חיצונית, בכפוף למפורט לעיל, המעלית תותקן בחזית צידית או אחורית של הבניין. לא תותר התקנת מעלית בחזית הקדמית.

ד. עיצוב פיר המעלית יתאים לבניין הקיים ולהנחיות מסמכי התכנית.

2. חדר מכונות למעלית:

לא תותר הקמת חדר מכונות למעלית על הגג. חדר מכונות למעלית יבנה במרתף או בקומת הקרקע.

יב

עיצוב אדריכלי

כל הפרטים האדריכליים החדשים יהיו תוך התאמה לפרטי בניה קיימים.

1. מרפסות:

א. תותר בניית מרפסות זיזיות בלבד כלפי הרחוב.

ב. תותר בניית מרפסות עוקבות בלבד. במקרים בהם לא מדובר במבנה לשימור ניתן יהיה לשקול אישור מרפסות זיז שאינן עוקבות בחזית האחורית שאינה פונה לרחוב, והכל בכפוף להמלצת מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.

ג. עומק מרפסת יהיה עד 150 ס"מ.

ד. מרפסת הזיז תהיה מבטון גלוי או בגמר טיח מגוון, ו/או עם מסגרת מפרופיל מתכת ("רלס") ומעקה ממסגרות ("מעקה קל" ולא מעקה בנוי).

ה. בתוספות בנייה, קו הבניין למרפסת יוגדר על פי המרפסות הקיימות בפועל. גמר תחתית ופרופיל הצד של חלקים זיזים של הבניין כגון מרפסות גגונים וכיוצ"ב, ייקבע בתיאום ואישור אדריכל העיר ומחלקת השימור.

ו. בבנייה חדשה יותאמו המרפסות לאופי הרחוב הקיים, בהתאם לתיאום ואישור אדריכל העיר



## 4.1

## מגורים ב'

ומחלקת השימור.  
ז. לא תותר סגירת מרפסות.

2. מעקות וסורגים :

א. מעקות מרפסות, מעקות מדרגות וסורגי חלונות ופתחים, יהיו בחומרים ובעיצוב המתאים לאזורים המגורים החדש שקבעה תכנית זו, ובהתאם למסמכי התכנית.  
ב. בבניין חדש ובתוספת חדשה לבניין קיים או לבניין לשימור, מעקות המרפסות יהיו מעקות סורג ממתכת בלבד.

3. מסתורי כביסה, מזגנים וצינורות, יש לתכנן בחזיתות הצד או בחזית האחורית תוך שילובם במערכת כללית של קווים המשכיים על פני החזית וכחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל של החזית.

4. פרגולה :

א. תותר בניית פרגולות במרפסות המתקבלות מדירוג קומות.  
ב. תותר הקמת פרגולות בחזיתות האחוריות והצדדיות של המבנים, מחוץ לקווי הבניין וזאת בכפוף לתקנות התקפות לעניין זה.  
ג. לא תותר הקמת פרגולות בחזיתות הפונות לרחוב, בשל פגיעתן בחזות הבניין והחצר.  
ד. שטח הפרגולות לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.  
ה. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל הבניין.

5. מדרגות חיצונית :

א. בתוספת בנייה לבניינים לשימור בהם המדרגות הקיימות הן מדרגות חיצוניות, ניתן להמשיך פתרון זה עד לקומה השלישית ובתנאי שהמדרגות תשארנה חיצוניות, ולא תסגרנה עם קירות או עם זיגוג.  
ב. מדרגות אלה יכול שיתקרבו עד מרחק של 2 מטר מגבולה הצדי של החלקה או כהמשך למהלך מדרגות קיים.

6. עיצוב החזיתות ועיצוב תוספת לבניין קיים, יעשה תוך התייחסות לאופי הבניין הקיים במטרה ליצור יחידה עיצובית שלמה. בבניין לשימור, לא יאושר שינוי בחזיתות המקוריות של הבניין. ניתן יהיה להתיר שינויים בחזיתות הבניינים לשימור במידה שהינם הכרחיים משיקולי בטיחות, מיגון ו/או נגישות בחזיתות הצדדיות והאחוריות. בבניין קיים שאינו לשימור, במידת הצורך ניתן לכלול שינויים בחזיתות הבניין הקיים וכן התאמה לבניינים הסמוכים כמפורט במסמכי התכנית תוך שילוב אלמנטים אופייניים כגון מרפסות, מעקות ונסיגות בחזית הבניין. תהיה הקפדה על רמת תכנון אדריכלית זהה בחזיתות הקדמית, הצד והאחורית.

7. חומרי הגמר :

א. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת בהתאמה לאבן הבניין המקורי.  
ב. תוספות בנייה לבניינים ו/או חזיתות הבנויים בטיח (דוגמת הטיח המקורי) יהיו אף הן בטיח אלא אם כן יקבע מהנדס העיר שיש לחפות באבן את הבניה הקיימת ואז תהיה התוספת מחופה באבן.  
ג. פרטי האבן יהיו בהתאמה לפרטי הבניין המקורי. בבניינים בהם קיימים פרטי אבן מיוחדים יינתן שיקול דעת למהנדס העיר לדרוש התאמת הבניה בתוספת לאופי פרטי האבן הקיימים.  
ד. אבני פינה תהיינה מלאות ובממדים מינימליים 30X15 ס"מ.



4.1	מגורים ב'
	<p>ה. עובי אבני כרכוב (קופינג) לא יפחת מ-8 ס"מ.</p> <p>ו. גוון הכיחול יהיה בהתאמה לכוון הכיחול המקורי ויהיה שקוע.</p> <p>ז. חשפי הפתחים ייבנו באבני זווית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא יפחת מ-15 ס"מ.</p> <p>פרטי האבן בהתאמה לפרטים בבניין המקורי.</p> <p>8. פתחים :</p> <p>פתחים בחזיתות של תוספות בנייה לבניין קיים ו/או לשימור ישתלבו במערך הארכיטקטוני של החזיתות הקיימות. בבניינים או בחזיתות בהם קיימים אלמנטי נגרות, מסגרות ופירזול מקוריים, ישומרו האלמנטים. האלמנטים החדשים בתוספת בחזיתות ההמשכיות יבוצעו גם מאותם החומרים ובהתאמה לאלמנטים הקיימים.</p>
יג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל מפלס פני הקרקע.</p> <p>2. מערכות טכניות במבנים חדשים ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>3. דודים וקולטי שמש : ראה הוראות נוספות בפרק 6.</p> <p>4. מזגנים : לא תותר התקנת מזגנים בכל בניין בין אם בניין חדש או בניין קיים או בתוספת חדשה לבניינים קיימים ו/או לשימור, על גבי הקירות החיצוניים של הבניין. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין בהתאם להנחיות המפורטות בהוראות תכנית זו.</p> <p>5. צובר גז : בבניין חדש חלה חובה להתקין צובר גז מרכזי, תת קרקעי, אלא אם יתברר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים שהדבר בלתי אפשרי. צובר הגז יוטמן בתוך האדמה בצורה תקנית, ויכוסה באדמת גן ובצמחיה, על מנת שלא יהווה מפגע ויזואלי.</p> <p>6. אנרגיה : בבניין חדש ובתוספת חדשה לבניין קיים ו/או לשימור, חובה להשתמש באנרגיה נקייה בלבד : חשמל ו/או גז. לא יותר שימוש בנפט או סולר.</p>
4.2	מגורים תעסוקה ותיירות
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים : קיימים בפועל או מאושרים ע"פ מצב מאושר.</p> <p>2. תעסוקה - משרדים.</p> <p>3. אכסון מלונאי ותיירות : בתי מלון, פנסיונים, מלונות דירות, אכסניות, מסעדות, בתי קפה.</p> <p>4. מוסדות בריאות : מרפאות</p> <p>5. מוסדות ציבורי, מוסדות להשכלה ולהשכלה גבוהה, מוסדות חינוך, בתי ספר.</p> <p>6. מוסדות תרבות : אולמות קולנוע ותאטרון, ספריות, מוזיאונים, מרכזים קהילתיים.</p> <p>7. מתקנים דיפלומטיים ונציגויות זרות, שגרירויות, קונסוליות, מרכזי תרבות.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>התכנית מגדירה אזורי מגורים חדשים (בהתאם לנספח הבינוי - א1) :</p> <p>א. אזור מגורים, תעסוקה ותיירות חדש 1 : מגורים תעסוקה ותיירות.</p> <p>ב. אזור מגורים, תעסוקה ותיירות חדש 2 : בתוך מרקם עירוני לשימור(ראה נספח שימור א2) וחלות עליו הוראות תכנית זו בפרק שימור סעיף 6.2.</p> <p>ג. אזור מגורים, תעסוקה ותיירות חדש 3 : מגורים תעסוקה ותיירות.</p>

## 4.2

## מגורים תעסוקה ותיירות

תא שטח 595 - אמריקן קולוני, זכויות בניה על פי תכנית מפורטת.

## הוראות בינוי

1. ניתן לנייד את שטחי המגורים הקיימים בפועל או המאושרים ע"פ המצב המאושר לקומות העליונות בבניין.
2. בבניין הכולל ערוב שימושים יהיו השימושים ממוקמים ברצף, כך שבקומות התחתונות יהיה המסחר והמשרדים ומעליהן בקומות העליונות המגורים.
3. לא יהיה ערוב שימושים בתוך אותה קומה.

## שימור

סימון מהתשריט: **אתר/מתחם לשימור**  
כל החלקות בתחום המסומן כ"אתר/מתחם לשימור" הינן חלקות ב-"מתחם לשימור" וחלות עליהן הוראות השימור בסעיף 6.2 בתכנית זו.

## בנין לשימור

סימון מהתשריט: **בלוק מבנה לשימור**  
על מבנים המסומנים כ"בניין לשימור" בתשריט, יחולו הוראות תכנית זו בדבר "בניין לשימור" ודרגת השימור בהתאם לנספח השימור - א2.

## קווי בנין

1. קווי הבניין המרביים יהיו על פי טבלה מס' 5, בהוראות התכנית.
2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, יחולו גם ההוראות הבאות:
  - א. קו בנין 0, יתאפשר בהתאם למסומן בנספח הבינוי - א1.
  - ב. הרחבות בניה בבניין קיים שאינו לשימור ואשר נמצא בחריגה מקווי הבניין שנקבעו לטבלה 5, תתאפשר בתכנית המלאה של הבניין הקיים וזאת עד קומה 3 ממפלס כניסה קובעת. הבנייה מקומה 4 והלאה תהא בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בטבלה 5.
  - ג. בחלקות ל"שימור דרגה 1" (בהתאם לנספח בינוי - א1) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בנספח 1 ולהנחיות פרק 6 - שימור ובניין לשימור.
  - ד. בחלקות ל"שימור דרגה 2" בלבד, קווי הבניין יהיו כדלקמן:
    - קו בניין קדמי יהיה בהתאם לקירות המקוריים והקיימים לשימור.
    - קו בניין צידי יהיה בהתאם לקירות המקוריים והקיימים לשימור, לאורך לפחות שליש מחזית הצד הקרובה לחזית הקדמית.
    - יתר קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה מס' 5.

## הוראות בינוי

נסיגות בבינוי:

באזור מגורים תעסוקה ותיירות חדש 2 ובאזור מגורים תעסוקה ותיירות חדש 3 (כפי שמסומן בנספח בינוי - א1), תהיינה הקומות הרביעית והחמישית בנסיגה של 2.5 מ' בחזית הקדמית לכל אורכה.

## עיצוב אדריכלי

מרפסות:

א. תותר בניית מרפסות זיזיות בלבד כלפי הרחוב.

## 4.2

## מגורים תעסוקה ותיירות

- ב. תותר בניית מרפסות עוקבות בלבד.  
 ג. מרפסת הזיז תהיה בהתאם למרפסות הקיימות לשימור, בתיאום ואישור אדריכל העיר ומחלקת השימור.  
 ד. קו הבניין למרפסת יוגדר על פי המרפסות הקיימות בפועל בבניין.  
 ה. אסורה סגירת המרפסות בחזיתות הקדמיות והצדדיות. ניתן לסגור את המרפסות בחזיתות האחוריות בלבד (לכיוון החצר הפנימית). סגירת מרפסות תבוצע בכל הקומות, בהינף אחד, באופן אחיד ובמסגרת שימור ושיפוץ כולל של הבניין ושל החזיתות. סגירת המרפסות ושיפוץ החזיתות כאמור לעיל טעונה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

## 4.3

## עירוני מעורב

## 4.3.1

## שימושים

1. מסחר: כל סוגי החנויות, לרבות בילוי ובידור. ראה הוראות בפרק 4.5 לתכנית זו.
2. תעסוקה - משרדים.
3. מלונאות.
4. בריאות.
5. חינוך.
6. תרבות.
7. מתקנים דיפלומטיים ונציגויות זרות, שגרירויות, קונסוליות, מרכזי תרבות.
8. מגורים קיימים בפועל או מאושרים ע"פ מצב מאושר.

## 4.3.2

## הוראות

## תכנית בינוי

א

- התכנית מגדירה איזורי מע"ר (עירוני מעורב) חדשים, בהתאם לנספח הבינוי א1:  
 א. אזור עירוני מעורב חדש 1: עירוני מעורב.  
 ב. אזור עירוני מעורב חדש 2: עירוני מעורב בתוך מרקם עירוני לשימור (ראה נספח שימור א2) וחלות עליו הוראות תכנית זו בפרק שימור סעיף 6.2.  
 ג. אזור עירוני מעורב חדש 3: עירוני מעורב - תא שטח 310. בתא שטח זה לא יתאפשר שימוש למגורים.  
 בתא שטח 509 ברח' סולטאן סולימאן לא תתאפשר בנייה נוספת או תוספת קומות.

בכל מקום בו תותר תוספת בנייה - תנאי להיתר בניה לתוספת יהא הסדרת והתקנת כל האמצעים הדרושים מבחינה סביבתית באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות העברת פירים וארובות למפלס הגג.

ב

## שימור

סימון מהתשריט: אתר/מתחם לשימור

כל החלקות בתחום המסומן כ"אתר/מתחם לשימור" הינן חלקות ב-"מתחם לשימור" וחלות מונה הדפסה 53 תכנון זמין

עליהן הוראות השימור בסעיף 6.2 בתכנית זו.

ג

## בנין לשימור

סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור

על מבנים המסומנים כ"בניין לשימור" בתשריט, יחולו הוראות תכנית זו בדבר "בניין לשימור" ודרגת השימור בהתאם לנספח שימור א2.

4.3	עירוני מעורב
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קווי הבניין המרביים יהיו על פי טבלה מס' 5, בהוראות התכנית.</li> <li>למרות האמור בסעיף 1 לעיל, יחולו גם ההוראות הבאות:           <ol style="list-style-type: none"> <li>הרחבות בניה בבניין קיים שאינו לשימור ואשר נמצא בחריגה מקווי הבניין שנקבעו לטבלה 5, תתאפשר בתכנית המלאה של הבניין הקיים וזאת עד קומה 3 ממפלס כניסה קובעת. הבנייה מקומה 4 והלאה תהא בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בטבלה 5.</li> <li>בחלקות ל"שימור דרגה 1" (בהתאם לנספח שימור 2א) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בנספח 1 ולהנחיות פרק 6 - שימור ובניין לשימור.</li> <li>בחלקות ל"שימור דרגה 2" בלבד, קווי הבניין יהיו כדלקמן:               <ul style="list-style-type: none"> <li>קו בניין קדמי יהיה בהתאם לקירות המקוריים והקיימים לשימור.</li> <li>קו בניין צידי יהיה בהתאם לריאות המקוריים והקיימים לשימור, לאורך לפחות שליש מחזית הצד הקרובה לחזית הקדמית.</li> <li>יתר קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה מס' 5.</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b> מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר בניית מרפסות זיזיות בלבד כלפי הרחוב.</li> <li>תותר בניית מרפסות עוקבות בלבד.</li> <li>מרפסת הזיז תהיה בהתאם למרפסות הקיימות לשימור, בתיאום ואישור אדריכל העיר ומחלקת השימור.</li> <li>קו הבניין למרפסת יוגדר על פי המרפסות הקיימות בפועל בבניין.</li> <li>אסורה סגירת המרפסות בחזיתות הקדמיות והצדדיות. ניתן לסגור את המרפסות בחזיתות האחוריות בלבד (לכיוון החצר הפנימית). סגירת מרפסות תבוצע בכל הקומות, בהינף אחד, באופן אחיד ובמסגרת שימור ושיפוץ כולל של הבניין ושל החזיתות. סגירת המרפסות ושיפוץ החזיתות כאמור לעיל טעונה אישור מהנדס העיר או מי מטעם</li> </ol>
4.4 מלונאות (אכסון מלונאי)	
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>תא שטח: 600,601,602 - מתחם "אמריקן קולוני".</li> <li>תא שטח 603 - מתחם "אוריינט האוס"</li> </ol>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תכנית זו אינה מקנה תוספת זכויות בנייה לחלקות ביעוד מלונאות. תוספות בנייה ו/או קומות ו/או מבנים בחלקות אלו יהיו בכפוף לתכנית מפורטת לחלקה אשר תערך על רקע הוראות השימור והעיצוב העירוני של תכנית זו. מספר הקומות בבינוי חדש ו/או בתוספת לבניינים יהיה עד 5 קומות ממפלס הכניסה הקובעת ובכפוף לנספח הבינוי והשימור.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מפלס הכניסה הקובעת:       <ul style="list-style-type: none"> <li>בבניין חדש מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה ולא יהיה נמוך מ-50 ס"מ ממפלס המדרכה הצמודה לחלקה במרכז החלקה.</li> </ul> </li> </ol>



4.4	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>- מפלס הכניסה בתוספת בנייה לבניין קיים יהיה המפלס הקיים.</p> <p>2. מזגנים ומערכות טכניות לא יותקנו על חזיתות הבניין אלא במקום שיאושר ע"י מהנדס העיר, על הגגות או במקום מסתור אחר בחלקה.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</p> <p>כל החלקות בתחום המסומן כ"אתר/מתחם לשימור" הינן חלקות ב-"מתחם לשימור" וחלות עליהן הוראות השימור בסעיף 6.2 בתכנית זו.</p>
ד	<p><b>בנין לשימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>על מבנים המסומנים כ"בניין לשימור" בתשריט, יחולו הוראות תכנית זו בדבר "בניין לשימור" ודרגת השימור בהתאם לנספח שימור א2.</p>
4.5	מסחר
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בכל המגרשים בהם מותר שימוש מסחר ו/או מסומנות חזיתות מסחריות יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ב. בתא שטח מספר 700-701 שימושים מותרים לפי תכנית תקפה מס' 5044.</p> <p>ג. בתא שטח 701 תותר תוספת שימוש למשרדי ממשלה לרבות משרד הביטחון.</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. בחלקה בה סומנה "חזית מסחרית" בתשריט, יותר שימוש מסחר בקומת הקרקע בלבד, וזאת תוך שמירה על קווי הבניין וכמפורט להלן:</p> <p>2. יותרו שימושי מסחר שכונתי מקומי בלבד, שטח יחידת מסחר יהיה עד 60 מ"ר מירבי- למניעת מסחר בקני"מ אזורי.</p> <p>3. השימוש של חזית מסחרית הינו מחייב. במקרים בהם לא ניתן לאפשר חזית מסחרית בקומת הקרקע של רחובות אלו (כגון בשל הימצאות דירות מגורים, מגבלות שימור וכיוצ"ב), ניתן יהיה לקדם היתר אשר אינו כולל שימושי מסחר, וזאת בהתאם להוראות התכנית ובכפוף לחוות דעת מהנדס העיר.</p> <p>4. בבניינים לשימור - תבחן היתכנות החזית המסחרית בבניין לשימור, וזאת במטרה לצמצם את הפגיעה בחזית המבנה. הפתרון יאושר מול מחלקת השימור.</p> <p>5. חל איסור מוחלט על הקמת סגירת חורף בכל בניין בתחום התכנית, בין אם הוא מוגדר לשימור או לא.</p> <p>6. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ, 1980.</p> <p>7. השילוט יבוצע על פי שפה אחידה ועיצוב אחיד של שילוט ומיקומו ע"ג בניין, וזאת בכל האזורים הכלולים בתחום התכנית. תנאי להנחת השילוט יהיה תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ותיאום עם אדריכל העיר והנחייתם בנושא זה.</p> <p>8. חל איסור מוחלט על שימוש בחצרות לצורכי אחסנה או כל צורך אחר המשמש את העסק שבחזית הרחוב, וזאת למעט הצבת שולחנות וכיסאות.</p> <p>9. בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לפטור שטחים מסחריים אלה מחובת התקנת חניה</p>

4.5	<b>מסחר</b>
	<p>בתחומי החלקה.</p> <p>10. להבטחת האמור לעיל, תנאי למתן היתר בניה/רישיון עסק הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, קבלת אישורם לשימוש המבוקש וביצוע כל הנחיותיהם למניעת המפגע כאמור.</p> <p>11. תנאי להיתר לשימוש מסחרי כאמור יהיה פרסום ומתן זכות שימוע, בדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה/רישיון עסק הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, קבלת אישורם לשימוש המבוקש וביצוע כל הנחיותיהם למניעת המפגע כאמור.</p> <p>2. תנאי להיתר לשימוש מסחרי כאמור יהיה פרסום ומתן זכות שימוע, בדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח 700-701 הוראות תכנית מס' 5044 שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול.</p>



4.6	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
-----	----------------------------

4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>כל השימושים הקיימים כיום או לפי תכנית מאושרת. בנוסף:</p> <p>תא שטח 201 - חינוך, תרבות וחניון תת קרקעי.</p> <p>תא שטח 215 - חינוך, תרבות וחניון תת קרקעי.</p> <p>תא שטח 221 - חינוך, תרבות, ספורט ונופש, מסחר.</p> <p>תא שטח 223 - גן הקבר, תוספת שימוש עבור חנות מזכרות.</p>



4.6.2	<b>הוראות</b>
-------	---------------

א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>תכנית זו אינה מקנה תוספת זכויות בנייה לחלקות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. לא תותר תוספת בנייה/קומות/מבנים בחלקות אלו ללא קידום תכנית מפורטת עתידית.</p> <p>למעט תאי השטח הבאים עבורם תוספת הבניה תהא לפי טבלה 5 ובהתאם לקווי הבניין בנספח בינוי מס' 1:</p> <p>1. תא שטח 215 - הספרייה העירונית.</p> <p>2. תא שטח 217 - בית ספר ו/או מכללה.</p> <p>3. תא שטח 221 - בית ספר מאמוניה.</p>
---	--



ב	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>- בבניין חדש מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה ולא יהיה נמוך מ-50 ס"מ ממפלס המדרכה הצמודה לחלקה במרכז החלקה.</p> <p>- מפלס הכניסה בתוספת בנייה לבניין קיים יהיה המפלס הקיים.</p> <p>2. מזגנים ומערכות טכניות לא יותקנו על חזיתות הבניין אלא במקום שיאושר ע"י מהנדס העיר,</p>
---	---

<p><b>4.6 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p>על הגגות או במקום מסתור אחר בחלקה.</p>	
<p><b>שימור</b>                  סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור                  כל החלקות בתחום המסומן כ"אתר/מתחם לשימור" הינן חלקות ב-"מתחם לשימור" וחלות עליהן הוראות השימור בסעיף 6.2 בתכנית זו.</p>	<p>ג</p>
<p><b>בנין לשימור</b>                  סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור                  על מבנים המסומנים כ"בניין לשימור" בתשריט, יחולו הוראות תכנית זו בדבר "בניין לשימור" ודרגת השימור בהתאם לנספח שימור א2.</p>	<p>ד</p>
<p><b>קווי בנין</b>                  קווי הבניין המרביים עבור תאי השטח בהם ניתן לעשות תוספת במסגרת תכנית זו מוגדרים בנספח בניו א1.</p>	<p>ה</p>
<p><b>חניה</b>                  תכנית זו מעודדת הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתחום החלקות ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".</p>	<p>ו</p>
<p><b>בית קברות</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>בית קברות מוסלמי</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הוראות בניו</b>                  על השטח הצבוע ביעוד בית קברות חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבתי קברות ותכנית עמ' 9.</p>	<p>א</p>
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>1. נטיעות, גינון ופיתוח שטח.                  2. גינה קהילתית.                  3. מתקני משחק, מתקני ספורט, ספורט אתגרי ובילוי.                  4. מערכות תשתית תת קרקעית ו/או מערכות תשתית משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח מותנים באישור של מהנדס העיר ורשות העתיקות.                  5. תותר הוספת חניון תת קרקעי פתוח לציבור בתשלום מתחת לתא שטח מס' 803. החנייה במגרש זה תהיה מעל לתקן המותר.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b>                  1. תותר הצבת מתקני משחק וספורט וריהוט רחוב : ספסלים, גופי תאורה, ברזיות, אשפתונים וגדרות.                  2. תותר הקמת מקלטים ציבוריים ע"פ הקיים והמאושר ע"פ כל דין.                  3. הצבת שנאים בשצ"פים, תהיה טעונה אישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה.</p>	<p>א</p>

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p>4. לא תותר העברת דרכי שירות וביטחון. 5. גינון.</p>	
<p><b>שביל</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p>1. מעבר הולכי רגל. 2. מעבר לאופניים. 3. גינון ספסלים וריהוט רחוב.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b> א לא תותר כניסה או מעבר לרכב ממונע לשטח השביל, למעט רכב חירום והצלה.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b> ב חובת השימוש בריצוף מחלחל וממוחזר המאפשר החדרה של מי נגר, כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. פרט לשבילים הנמצאים בתוך מרקם לשימור. ראה הוראות "שימור" לעיל".</p>	
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.10.1</b></p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.10.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b> א 1. פיתוח הדרכים יהיה ע"פ תכניות פיתוח (בקני"מ 1: 250) אשר יוכנו לכל רחוב בליווי אדריכל ו/או אדריכל נוף, מהנדס דרכים ותנועה, בהתאם ל"המדריך לתכנון רחובות בירושלים" של עיריית ירושלים במהדורתו המעודכנת מעת לעת. 2. בעת תכנון וביצוע הדרכים יתואם מיקום ריכוזי פינוי האשפה, והמתקנים למכלי אשפה ולמכלי המחזור עם אגף התברואה בעיריית ירושלים ועם מהנדס העיר או מי מטעמו וישולבו בתכנית.</p>	
<p><b>שימור</b> ב בתא שטח 482 (כיכר עירונית לשימור) שהינו ביעוד דרך יפותח ככיכר עירונית לטובת תושבי המע"ר, תוך מתן דגש לתנועת הולכי רגל ולפעילות קהילתית וציבורית במקום.</p>	
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.11</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.11.1</b></p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.11.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b> א 1. פיתוח הדרכים יהיה ע"פ תכניות פיתוח (בקני"מ 1: 250) אשר יוכנו לכל רחוב בליווי אדריכל</p>	



<p><b>4.11</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p> <p>ו/או אדריכל נוף, מהנדס דרכים ותנועה, בהתאם ל"המדריך לתכנון רחובות בירושלים" של עיריית ירושלים במהדורתו המעודכנת מעת לעת.</p> <p>2. בעת תכנון וביצוע הדרכים יתואם מיקום ריכוזי פינוי האשפה, והמתקנים למכלי אשפה ולמכלי המחזור עם אגף התברואה בעיריית ירושלים ועם מהנדס העיר או מי מטעמו וישולבו בתכנית.</p>
<p><b>4.12</b></p>	<p><b>מרכז תחבורה</b></p>
<p><b>4.12.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>תחנת אוטובוסים ו/או מוניות ו/או רכבת קלה</p>
<p><b>4.12.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>השטח אשר הינו ביעוד מרכז תחבורה יפותח כתחנת אוטובוסים מרכזית ו/או אמצעי תחבורה אחרים כפי שידרש ויקבע על ידי מהנדס העיר. פיתוח השטח יבוצע על פי הנחיות הפיתוח של עיריית ירושלים ובאישור מבנדס העיר או מי מטעמו. הקמת מבנים בשטח זה תתאפשר מכוח תכנית מפורטת.</p>
<p><b>4.13</b></p>	<p><b>דרך משולבת</b></p>
<p><b>4.13.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
<p><b>4.13.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ראה הוראות בפיתוח בסעיף 4.11.2 ביעוד דרך מאושרת.</p>
<p><b>4.14</b></p>	<p><b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.14.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים הינם לצורכי ציבור וכוללים חינוך, תרבות, רווחה תעסוקה ומכללה.</p>
<p><b>4.14.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת :          - בבניין חדש מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה ולא יהיה נמוך מ-50 ס"מ ממפלס המדרכה הצמודה לחלקה במרכז החלקה.          - מפלס הכניסה בתוספת בנייה לבניין קיים יהיה המפלס הקיים.          2. מזגנים ומערכות טכניות לא יותקנו על חזיתות הבניין אלא במקום שיאושר ע"י מהנדס העיר, על הגגות או במקום מסתור אחר בחלקה.          3. מימוש הבניה בתא שטח 217 לתעסוקה יהא תקף למשך 4 שנים מיום אישור התכנית, בסיומה של תקופה זו יפקעו הוראות התכנית בתא שטח זה והיעוד יהא ביעוד של מוסדות ציבור בשימוש לחינוך בלבד -ראה סעיף 7.1 (שלבי ביצוע) להלן.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המרביים עבור תאי השטח בהם ניתן לעשות תוספת במסגרת תכנית זו מוגדרים בטבלה 5 בתכנית זו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד								
			מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת							
			שרות	עיקרי						שרות	עיקרי						
קדמי 3			צידי- ימני 3	צידי- שמאלי 3	אחורי 3		מעל הכניסה הקובעת 4 (1)	160	25%	0%	15%	120%	גודל מגרש כללי	אזור מגורים חדש 1	300 - 303, 306 - 307, 311 - 316, 318, 320, 322, 327, 330 - 332, 334, 336	מגורים ב'	מגורים ב'
3			3	3	3		4 (2)	160	25%	0%	15%	120%		אזור מגורים חדש 2	304 - 305, 317, 325 - 328, 326 - 329, 332 - 333, 335, 337	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)			(3)	(3)	(3)		3	160	25%		15%	120%	492.51	אזור מגורים חדש 1	340	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)			(3)	(3)	(3)		3	100	0%	0%	15%	85%	911.07	אזור מגורים חדש 2	321	מגורים ב'	מגורים ב'
6			3	3	5		5	225	25%	0%	20%	180%		אזור מגורים, תעסוקה ותיירות 1	586 - 587, 593	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
6			4	4	5		5 (4)	205	25%	0%	15%	165%		אזור מגורים, תעסוקה ותיירות 2	581, 583 - 585, 592, 595	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(3)			(3)	(3)	(3)		4	90	0%	0%	15%	75%		אזור מגורים, תעסוקה ותיירות 2	582, 594	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(3)			(3)	(3)	(3)		3	65	0%	0%	15%	50%	2727.06	אזור מגורים, תעסוקה ותיירות 2	580	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
0			0	0	6		5 (4)	205	25%	0%	15%	165%		אזור מגורים, תעסוקה ותיירות 3	588 - 590	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

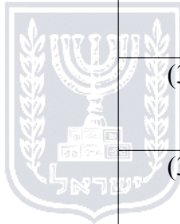


תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

קו בנין (מטר)				מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	5	325	25%	0%	20%	280%		אזור עירוני מעורב חדש 1	500 - 501, 503 - 513, 519, 523, 525, 528, 534, 535 - 543, 541 - 559, 546	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(3)	(3)	(3)	(3)	5	175	15%	0%	10%	150%	889.28	אזור עירוני מעורב חדש 1	551	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (1)	265	25%	0%	20%	220%		אזור עירוני מעורב חדש 2	502 - 508, 509 - 511, 512, 520, 524 - 526, 527, 529 - 536, 531 - 540, 538, 547 - 550, 555 - 558	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (1)	160	15%	0%	10%	135%	779.59	אזור עירוני מעורב חדש 2	552	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (1)	215	15%	0%	20%	180%	1067.96	אזור עירוני מעורב חדש 2	542	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (1)	205	15%	0%	10%	180%	1378.72	אזור עירוני מעורב חדש 2	553	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(5)	(5)	(5)	(5)	4 (1)	185	15%	0%	10%	160%	2050.56	אזור עירוני מעורב חדש 2	554	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(3)	(3)	(3)	(5)	6 (6)	385	25%	0%	20%	340%	7590.34	אזור עירוני מעורב חדש 3	310	עירוני מעורב	עירוני מעורב
3	3	3	3	5 (7)	225	35%	0%	10%	180%	6297.16	הספרייה העירונית	215	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור



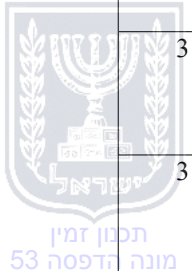
תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



קו בנין (מטר)	מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כלי					
3	3	3	3	6 (7)	395	35%	0%	10%	350%	1811.64	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	6 (7)	395	35%		10%	350%	2766.95	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	5 (7)	205	35%	0%	10%	160%	4186.28	בית ספר מאמוניה	מבנים ומוסדות ציבור להינוך



**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. בכל מקרה של סתירה בין שטחי הבנייה המרביים, קווי הבניין המרביים ומסי הקומות המרבי שמאפשרת תכנית זו על כל מסמכיה ונספחיה, תחול ההוראה המגבילה מביניהן.
- ב. מודגש בזאת ששטחי הבנייה המרביים המפורטים בתכנית זו, אינם מוקנים וניתן יהיה לנצלם במידה והוראות הבינוי האחרות שנקבעו בתכנית מאפשרות ניצולם.
- ג. תוספת הבניה לבניין קיים - היקף הזכויות הניתנות לבניה בפועל יקבע רק לאחר עריכת בדיקה הנדסית אשר תקבע במדויק את היקף זכויות הבניה הנוספות אשר המבנה יכול לשאת.
- ד. נקבע בזאת כי תוספת קומות לבניין קיים ומיצוי זכויות הבניה שצוינו לעיל נתונים לשיקול דעת של הועדה המקומית, ובסמכותה לא לאפשר תוספות קומות ו/או זכויות הבניה המצוינות, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת קומות ותוספת זכויות זו, הכל לשם שמירת רווחת הדיירים בחלקת הבנייה ו/או בחלקות הסמוכות ובשל שיקולים הנדסיים ותכנוניים אחרים.
- ה. קווי הבניין בחלקות פינתיות הפונות לשתי רחובות - יהיו קווי הבניין לשני הרחובות כפי שנקבע בקו בניין קדמי.
- ו. חל איסור נידוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת מהתכנית.
- ז. זכויות הבנייה המפורטות לעיל כוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה - שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרחבים מוגנים למעט- שטח מדרגות חיצוניות פתוחות שהחלל מתחתן איננו סגור.
- ח. חניה מקורה/תת קרקעית בהתאם לנדרש בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, לרבות השטח המיועד למעלית לרכב. שטח זה יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבנייה.
- ט. עליות הגג, קומת המסד, שטחי מחסנים וחדרי מכונות תת קרקעיים יחושבו במניין זכויות הבנייה הכולל המובאות בסעיף זה.
- י. עליות גג: בבניינים בהם נקבע הגג, כגו רעפים, ניתן להשתמש בחלל גג הרעפים כעליית גג למגורים או לשטח שירות. שטח גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נפרדת עצמאית, אלא יהיה חלק מהדירה של הקומה מתחת.
- יא. מתוך שטחי המגורים במקום שבו מסומנת חזית מסחרית ניתן יהיה להמיר את השימוש ממגורים למסחר בקומת הקרקע ובלבד ששטח יחידת המסחר יהיה עד 60 מ"ר.

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

- (1) בבניינים לשימור בעלי גג רעפים תהיה הקומה הרביעית קומה חלקית מובלעת בחלל גג הרעפים ע"פ הוראות התכנית.
- (2) בבניינים לשימור בעלי גג רעפים תהיה הקומה הרביעית קומה חלקית מובלעת בחלל גג הרעפים ע"פ הוראות התכנית.

(3) עפ"י המסומן בנספח בינוי א1.

(4) בבניינים לשימור עם גג רעפים מספר הקומות יהיה עד 3 קומות. ניתן לתכנן קומה חלקית מובלעת בגג הרעפים ע"פ הוראות תכנית זו..

(5) עפ"י המסומן בנספח בינוי א1.

(6) הקומות יהיו עד 60% תכסית, מלבד קומת הקרקע המסחרית בה תתאפשר תכסית עד גבול המגרש..

(7) קומה אחרונה בנסיגה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**שימור**

**סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור**

1. כל החלקות והמבנים שבתחום התכנית המסומנים בתשריט בתחום "מתחם לשימור" והוגדרו בנספח השימור כ"מתחם לשימור".
2. לצורך קבלת היתר בניה/או תוספת זכויות בנייה ו/או תוספת קומות בתחומים אלו תידרש עריכת תכנית מפורטת שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

**6.2**

**שימור**

- כל החלקות והמבנים שבתחום התכנית אשר הוגדרו בנספח השימור כ"מרקם עירוני לשימור".
1. תיקי תיעוד : מוסד תכנון, בבואו לדון בכל בקשה שהיא מכוח תכנית זו, יקבל את החלטתו לאשר שהוצג בפניו תיק תיעוד בהתאם להוראות תכנית זו. תיק תיעוד כאמור, יוגש לכל חלקה ומבנה בתחום "מתחם לשימור" ו/או "מבנה לשימור", גם אם לא סומנו לשימור ו/או מיועדים להריסה. תיק התיעוד יהיה ערוך בהתאם להנחיות מחלקת השימור של עיריית ירושלים, יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, ויהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה כתנאי לדיון בבקשה.
  2. כל היתר בדבר פעולת פירוק, תוספת בנייה ושיחזור יהיה על סמך תיק תיעוד ובהתאם להנחיות מחלקת השימור ומהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
  3. במבנים אשר לא סומנו לשימור בדרגות שימור 1 ו-2 נמצאים בתחום "מתחם לשימור", יהיה בסמכות מחלקת השימור לפטור מהכנת תיק תיעוד, וזאת לאחר שהוצגו בפניה מדידת חזיתות ותמונות מהשטח, לאחר ששוכנעה כי אין ערכי שימור בחלקה.

**6.3**

**בנין לשימור**

**סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור**

1. תכנית זו מגדירה חלקות לשימור המסומנות בתשריט. הגדרת השימור בחלקה חלה על המרכיבים הבאים : מבנה/מבנים/חלקי מבנים לשימור, גדר אבן, גדר מסגרות, שערים, באר מים, חצר וכדומה.
2. בבניינים לשימור דרגה 1 לא תותר הריסה בחלקות ובמבנים שסומנו לשימור. תותר הריסת תוספות שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי, הכל בכפוף לתיק תיעוד ואישור יחידת שימור.
3. בבניינים בדרגה 2 לא תותר הריסת חלקים מהמבנה, אלא בכפוף להוראות השימור סעיף 6.5.
3. במקרה של קריסה או הריסה של בניין או חזית לשימור, לא ניתן יהיה להוציא היתר בנייה מכוח זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית זו, וכל היתר בנייה שניתן יבוטל. היתר חדש יכול שיוגש, וזאת ע"פ הזכויות התקפות ערב הכנת תכנית זו.
4. קביעת אלמנטים לשימור : בבדיקת תיק התיעוד ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך על ידו ייבחנו ערכי השימור של המבנה/מבנים והאלמנטים השונים בחלקה (כפי שפורט לעיל) וייקבע באם יש לשמרם וכיצד.
5. עיצוב אדריכלי : לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין, למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי הבניין בקיימים בו לרבות סוג האבן פתחים, כתובות, תבליטים, כיחול, סורגים, גדרות ושערים, חצרות, ריצופים, בארות וכו'.
6. תוספת בנייה לבניין שגמר מעטפתו טיח תהיה אף היא בטיח. הטיח יהיה בדוגמת הטיח המקורי של הבניין. במידה שרק חלק מחזיתות הבניין הקיים הינן בגמר טיח, ייקבע בהתאם גמר הקירות החדשים.
7. פרטי הבניין יהיו בהתאמה לפרטים של הבניין הקיים המקורי ובהתאמה לרוח השכונה.

6.3

### בנין לשימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

8. מרחבים מוגנים : פתרונות המיגון במבנים לשימור יהיו 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 לשימור. שטחי המיגון כולם נכללים בזכויות הבנייה כמפורט בהוראות תכנית זו, זכויות הבנייה לא תגדלנה כתוצאה משינוי בפתרונות המיגון או בתקנות.
9. שינויי פנים : ההתאמות הנדרשות לכל שינויי הפנים במבנה כגון : שינויים בגודל הדירות, שימוש בחלל גג הרעפים וכו', לא ישפיעו על חזיתות הבניין.
10. אחזקתו של מבנה לשימור : כל פעולה הטעונה אישור על פי כל דין לתחזוקתו של מבנה לשימוש תעשה באישור מחלקת השימור ומהנדס העיר, ובהתייחס לכל פרטי הפעולה, כולל : חומרי גמר, סגירת מרפסת אחוריות, שינוי פתחים והחלפת חלונות ותריסים, שינוי חלקה פנימית, התקנת מזגנים, החלפת חלונות ראוה, התקנת שילוט, התקנת צמרת מים וביוב, צביעת המבנה, החלפת הגג, גידור וגינון, טיפול במרזבים וסילוק או הסתרת מתקנים על גג המבנה.
11. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור ובתנאי שתעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
12. כל החלטה בדבר פעולת פירוק, תוספת בנייה ושיחזור, יהיה על סמך תיק תיעוד ובהתאם להנחיות ועדת השימור ומהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
13. חיזוק קונסטרוקציה של בניין לשימור יעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית שלו. על אף האמור בבניינים בעלי ערך שימורי, שאינם בדרגה 1 יוגבל הפתרון הקונסטרוקטיבי הפנימי לחלקי המבנה אשר יוגדר לשימור בלבד. וזאת בכפוף לכך שמחלקת השימור של עיריית ירושלים הביעה את עמדתה לפיה הפתרונות הקונסטרוקטיביים אינם מהווים פגישה בערכי השימור של המגרש והשכונה.
14. שיקום קירות אבן קיימים יעשה באבן זהה לזו הקיימת. ניקוי קירות אבן יעשה באמצעים "לא אלימים" שאינם פוגעים בפני האבן.
15. פריצת פתחים בגדרות לשימור : תותר פריצת פתחים בגדרות לשימור לצורך פיתוח מסחר במקומות אשר מיועדים לכך בהתאם להוראות התכנית. לא תותר פריצת פתחים בגדרות לשימור לשם הכשרת חניה עילית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

6.4

### בנין לשימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

1. תכנית זו מגדירה דרגות שימור שונות לחלקות ולמבנים לשימור : "שימור דרגה 1, 2" כפי שמפורט בנספח שימור א2.
2. שימור 1- חלקה ובה בניין/ בניינים לשימור מחמיר ללא תוספות בנייה :  
- בניין בעל ערך גבוה מבחינה אדריכלית, ו/או תרבותית ו/או היסטורית ו/או מרקמית.  
- בניינים אלה ישומרו בממדיהם המקוריים ולא יעשה כל שינוי בחזיתותיהם, במערך ההנדסי שלהם, בחומרי הגמר ובטכנולוגיה המקורית.  
- יש לפעול לשיפוצם ולשימורם, ולדאוג להסרת תוספות בנייה ו/או מפגעים באם ישנם.  
- פנים המבנה : מערכת הקירות הנושאים בתוך המבנה מגדירה את החללים הטיפוסיים לטכנולוגיה ולתקופה בה נבנה המבנה. יש לשמר את מערך הקירות הנושאים ולא להחליפו בשיטה קונסטרוקטיבית אחרת. התאמות ושינויים בתוך המבנה יעשו ברגישות ובצורה מבוקרת.  
- שימור החלקה : בנוסף לשימור המבנה/המבנים שסומנו לשימור, יש לשמור על האלמנטים האדריכליים בתחום החלקה : גדרות ושערי אבן/מסגרות, חצרות בארות מים, עיטורים וכדומה,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

6.4

## בנין לשימור

## סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

הכל בהתאם לתיק התיעוד ואישור מחלקת השימור ואדריכל העיר.

- שיפוץ הבניינים, מחייב שימור מלא של כל האלמנטים האדריכליים הקיימים המקוריים שפורטו לעיל.

- כל שיפוץ ו/או שינוי בבניינים אלה, לרבות בחללים פנימיים, מחויב בהיתר בנייה כדין.

- במקרים מיוחדים ובהמלצת מהנדס העיר ומחלקת השימור, רשאית הועדה המקומית להתיר:

א. שינויים פנימיים המיועדים להבטיח המשך תפקודו והצלתו של המבנה לשימור וזאת בתנאי שאינם פוגעים באלמנטים בעלי ערך ייחודי בפנים המבנה.

ב. תוספת בניה מתחת לפני הקרקע למטרת שטחי שירות תותר בכפוף לחו"ד הנדסית שימורית

וזאת בתנאי ששוכנעה הועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה ושל

אלמנטים שנקבעו לשימור מתוך חצר המבנה או כלל החלקה על כל מרכיביו, ובתנאי שאין

בשינויים ו/או בתוספות אלה כדי לפגוע במטרות השימור של המבנה או חלקיו, ובהתאם

לזכויות הבנייה המפורטות בתכנית זו.

6.5

## בנין לשימור

## סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

1. המשך שימור דרגה 1- חלקה ובה בניין/ בניינים לשימור מחמיר ללא תוספות בנייה, למעט האתרים הבאים (נספח שימור 2)-

\* גוש 30056, חלקה 61, מבנה לשימור מס' 33.

\* גוש 30506, חלקה 26, מבנה לשימור מס' 39.

\* גוש 30056, חלקה 138, מבנה לשימור מס' 54.

\* גוש 30056, חלקה 47, מבנה לשימור מס' 83.

\* גוש 30056, חלקה 49, מבנה לשימור מס' 68.

\* גוש 30057, חלקה 124, מבנה לשימור מס' 79.

\* גוש 30057, חלקה 207, מבנה לשימור מס' 110.

\* גוש 30527, חלקה 26, מבנה לשימור מס' 38.

\* גוש 30527, חלקה 23, מבנה לשימור מס' 37.

\* גוש 30527, חלקה 32, מבנה לשימור מס' 46.

\* גוש 30525, חלקה 9, מבנה לשימור מס' 120.

עליהם חלות ההוראות הבאות:

א. - הוראות הבינוי למבנים אלה לרבות קווי בניין, מספר קומות, זכויות בנייה, עיצוב הבינוי וכו', מפורטות בהוראות תכנית זו ובנספח בינוי א1.

- חזיתות המבנה הן לשימור. לא יותרו שינויים בחזיתות המקוריות, בחצרות המקוריות ובגדרות קיימות בתחום החלקות, למעט אלה הנדרשים כתוצאה מתוספות הבנייה המותרות כאמור לעיל.

- שימור החלקה: בנוסף לשימור המבנה/מבנים שסומנו לשימור, יש לשמור על האלמנטים האדריכליים בתחום החלקה - גדרות ושערי אבן/מסגרות, חצרות, בארות מים, עיטורים וכדומה. הכל בהתאם לתיק התיעוד ואישור מחלק השימור ואדריכל העיר.

- אלמנטים חדשים יבוצעו בחומרי גמר התואמים את הבניה המקורית, אלא אם נתנה

הנחיה אחרת ע"י מחלקת השימור ו/או ממנהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

- שינויים בחזיתות צד ובחזיתות אחוריות ייבחנו בהתאמה לחזיתות המקוריות ולסגנון

<p><b>6.5</b></p>	<p><b>בנין לשימור</b> <b>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</b></p>
<p>האדריכלי.</p> <p>- שינויים בפנים המבנה - יש לשמר את מערך הקירות הנושאים ולא להחליפו בשיטה קונסטרוקטיבית אחרת. התאמות ושינויים בתוך המבנה יעשו ברגישות ובצורה מבוקרת.</p> <p>- תותר תוספת בניה מתחת לפני הקרקע למטרת שטחי שירות בכפוף לחו"ד הנדסית שימורית, ובתנאי ששוכנעו ממחלקת השימור ומהנדס העיר כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה ושל אלמנטים שנקבעו לשימור מתוך חצר המבנה או כלל החלקה על כל מרכיביה, ובתנאי שאין בשינויים ו/או בתוספות אלה כדי לפגוע במטרות השימור של המבנה או חלקיו, ובהתאם לזכויות הבנייה המפורטות בתכנית זו.</p> <p>ב. זכויות בנייה עיקריות אשר לא יוכלו להיות ממומשות יועברו כזכויות בניה עיקריות בתת הקרקע.</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>בנין לשימור</b> <b>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</b></p>
<p>1. תכנית זו מגדירה דרגות שימור שונות לחלקות ולמבנים לשימור: "שימור דרגה 1, 2" כפי במפורט בנספח בניו 1א.</p> <p>2. שימור דרגה 2 - חלקה ובה בניין/בניינים לשימור הכולל תוספות בנייה:</p> <p>א. - מבנים לשימור ובכלל זה החזיתות הפונות לרחוב, אלמנטים אדריכליים וחזיתות אחרות, הינן לשימור ולא יותרו בהן שינויים. שינויים מזעריים בחזיתות הפונות לרחוב ובחזיתות אחרות שיוגדרו לשימור יותרו רק במידה והשתכנע מהנדס העיר כי הם כורח פונקציונלי. יותר פירוק חלקים שאינם מקוריים.</p> <p>- תנאי למתן היתר בנייה יהא הכנת תיק תיעוד וקבלת חוות דעת מהנדס העיר וועדת השימור העירוני לעניין חלקי הבניין והערכים שיש לשמר בבניין במסגרת היתר הבנייה, חלק הבניין והערכים יסומנו לשימור בהתאם לחוות הדעת האמורות במסגרת היתר הבנייה. עוד יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הריסת חלקים מהמבנה, אלא בכפוף למסקנות תיק התיעוד ולחוות הדעת של מהנדס העיר וועדת השימור העירונית, לפיהן הריסת חלקי המבנה אינה פוגעת בערכי השימור.</p> <p>- קווי הבניין בחזית לרחובות ובחזיתות הצד יהיו לפי מתווה הקירות המקוריים של הבניין ובהתאם למפורט בדבר "קווי בניין מרביים" בהוראות תכנית זו. בסמכות מהנדס העיר לבצע התאמה בין קווי הבניין כפי שהוגדרו בהוראות תכנית זו לבין מתווה קירות המבנה הקיים.</p> <p>- תוספות הבניה יהיו בהתאם לתכנית ולנספחיה ובהתאמה לאזור המגורים החדש ולסגנון האדריכלי המקורי.</p> <p>- שימור החלקה: בנוסף לשימור המבנה/מבנים שסומנו לשימור, ישומרו האלמנטים האדריכליים בתחום החלקה-גדרות ושערי אבן/מסגרות, חצרות, בארות מים, עיטורים וכדומה. הכל בהתאם לתיק התיעוד ואישור מחלקת השימור ואדריכל העיר.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>שימור</b> <b>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</b></p>
<p>בגושים והחלקות הבאים הגינות הינן לשימור:</p> <p>* גוש 30057, חלקה 207.</p> <p>* גוש 30056, חלקה 49.</p> <p>* גוש 30056, חלקה 90.</p> <p>* גוש 30056, חלקה 123.</p>	

6.7

שימור

## סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

- \* גוש 30527, חלקה 25.
- \* גוש 30058, חלקה 79.
- \* גוש 30527, חלקה 32.
- \* גוש 30527, חלקה 36.
- \* גוש 30527, חלקה 13.
- \* גוש 30525, חלקה 4.

עליהם חלות ההוראות הבאות :

- הגינה הינה בעלת ערך גבוה מבחינה אדריכלית, נופית ומרקמית.
- יש לפעול לשיפוץ ולשימור הגינה, ולדאוג להסרת תוספות בנייה ו/או מפגעים באם ישנם.
- בנוסף על ההוראות החלות על המבנים לשימור בחלקות אלה יש לשמר גם את הגינה.
- שימור החלקה : בנוסף לשימור המבנה/מבנים שסומנו לשימור, יש לשמור על האלמנטים האדריכליים בתחום החלקה - גדרות ושערי אבן/מסגרות, חצרות, בארות מים, רצפות, שבילים, עצים, עיטורים וכדומה. הכל בהתאם לתיק התיעוד ואישור מחלק השימור ואדריכל העיר.
- על תיק תיעוד לכלול גם את תיעוד הגינה והגינות בנוסף לתיעוד המבנה והחזיתות.
- אלמנטים חיצוניים חדשים יבוצעו בחומרי גמר התואמים את הבניה המקורית, אלא אם נתנה הנחיה אחרת ע"י מחלקת השימור ו/או ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

6.8

שימור

הוראות שימור במבנים היסטוריים :

1. תנאי לדיון בבקשות במבנים המוגדרים כמבנה היסטורי על פי תכנית זו, ובבקשות להריסת המבנה הקיים, יהיה חוות דעת מטעם ועדת השימור של עיריית ירושלים בדבר השפעת התוספות המוצעות, ההריסה המוצעת וקווי הבניין המוצעים על מרקם הבינוי הקיים ומתן המלצות ועדת השימור אשר תוודא כי תוספות הבינוי המוצעות ו/או ההריסה המוצעת אינן מהוות פגיעה באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנים ו/או של המרקם הבנוי סביבם.
2. תנאי לדיון בבקשות במבנים המוגדרים כמבנה היסטורי בכל ייעוד על פי תכנית זו, יהיה חוות דעת מנומקת ממהנדס הועדה או מי מטעמו ביחס לחלופת תוספות הבנייה שנבחרה להרחבת המבנה הקיים בהתאם לתנאי האתר וזכויות הבניה בו מוגשת הבקשה להיתר, או חוות דעת כאמור, בהתייחס לבקשה להריסה והקמה מחדש. חוות דעת מהנדס הועדה תכלול את המלצת אגף התכנון של עיריית ירושלים הכוללת התייחסות מפורטת למדיניות התכנון החלה באזור לפי תכנית מתאר ולחזית החמישית המתקבלת.
3. מיקום אלמנטים של חיזוק במבנים היסטוריים ייעשה לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ויחידת השימור העירונית. חוות הדעת תתייחס לאופן שילובם של האלמנטים בחזות האדריכלית של הבניין ולא פגיעה בערכי השימור. תידרש חו"ד הנדסית שימורית לאישור מחלקת השימור.
4. לא תותר מכוח תכנית זו הריסת מבנים לשימור על פי תכנית או על פי תנאים לשימור לפי סעיף 78 לחוק. לא תותר מכוח תכנית זו הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות ולא תותר מכוח תכנית זו הריסת מבנים שהוגדרו כבעלי כאך היסטורי או אדריכלי מיוחד על ידי מהנדס הועדה או על ידי ועדת השימור העירונית.
5. במבנה היסטורי על פי הגדרתו בתכנית זו, לא תותר מכוח תכנית זו הריסה ו/או תוספת בנייה שאינה מתיישבת עם הוראות התכנית לשימור או עם התנאים לשימור על פי סעיף 78 לחוק ולא תותר פגישה בערכים השימורים, האדריכליים וההיסטוריים כפי שיוגדרו על ידי מהנדס הועדה



<p align="center"><b>שימור</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>או על ידי ועדת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>6. לא יותר מכוח תכנית זו, במבנה היסטורי כאמור, שינוי בצורתו החיצונית של הבניין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים אלא באישור מהנדס הועדה או יחידת השימור. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת במבנה היסטורי, תשופצנה חזיתות הבניין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית. כמו כן יוסרו חיווטים שונים, צינורות וכדומה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מדגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>7. תנאי להיתר במבנים היסטוריים יהיה ליווי ההיתר על ידי אדריכל שימור וחוות דעת יחידת השימור.</p> <p>8. לכל בקשה במבנים היסטוריים יצורף תיק תיעוד מלא. יחידת השימור של עיריית ירושלים תבחן טרם הדיון את נחיצותו של תיק תיעוד מלא במבנים שנבנו לאחר שנת 1948.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. כל העצים בתחום התכנית הנמצאים בתחום "אתר/מתחם לשימור" ו/או בחלקה בה מסומן "בניין לשימור" מוגדרים לשימור ואסורה הפגיעה בהם על פי חוק, אלא אם כן נקבע אחרת על ידי פקיד היערות.</p> <p>2. כל העצים המסומנים לשימור בתכנית זו הינם לשימור ואסורה הפגיעה בהם על פי חוק, אלא אם כן נקבע אחרת על ידי פקיד היערות.</p> <p>3. כנגד עצים המבוקשים לכריתה ינתן פיצוי נופי של נטיעות חדשות בשטח החלקה.</p> <p>4. יחולו הוראות מפורטות ב"תנאים להיתר בנייה" בפרק 6.25 להלן.</p>	
<p align="center"><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. גובה קומה חדשה למגורים יהיה 3.30 מ' (מרצפה לרצפה).</p> <p>2. בהשלמה/הרחבה של קומה בבניין קיים, גובה הקומה יהיה גובה הקומה הקיימת אליה מוצמדת התוספת. גובה הקומות החדשות מעל הקומות הקיימות יהיה בהתאם להנחיה בסעיף 1 לעיל.</p> <p>3. בקומת עליית גג, גובה הקיר מהרצפה ועד לתחתית גג הרעפים, יהיה עד 50 ס"מ.</p> <p>4. למרות כל האמור לעיל, יותר שינוי של עד 20 ס"מ, מהגובה המצוין בהוראות תכנית זו ובנספחיה.</p>	
<p align="center"><b>מגבלות בניה לגובה</b> <b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>לא תותר כל בנייה חדשה ו/או תוספות בנייה בבניינים קיימים ו/או בבניינים קיימים לשימור בתחום קו "75 מ' מגבלות העיר העתיקה" (חומת העיר העתיקה) כמסומן במסמכי התכנית.</p>	
<p align="center"><b>מגבלות בניה לגובה</b> <b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>הבנייה בשטח שבין קו מגבלות הבנייה "75 מ' מגבלות העיר העתיקה" לבין קו "150 מ' מגבלות העיר העתיקה" יהיה בין 4-5 קומות בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ועל פי הנחיות תכנית עמ/9.</p>	



6.13

## זיקת הנאה

## סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רגלי", מאפשר מעבר רגלי לכלל הציבור, ללא מגבלה כלשהי.
2. להבטחת האמור לעיל, תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
3. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
4. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקות - תא שטח ועל חשבונם בלבד.

6.14

## גגות

1. גגות בניינים לשימור, יהיו בהתאם לגג המקורי לשימור, בהתאם לתכנית מדידה מעודכנת ותיק תיעוד מפורט.
2. הנחיות לגגות שטוחים:
  - גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.10 מטר מעל פני המפלס העליון הסופי של הגג. המעקה יהיה מעקה בנוי או מעקה מסגרות או שילוב ביניהם (אלא אם התקנות מחייבות מעקה גבוה יותר).
  - חדרי יציאה לגג מחדר המדרגות: הגישה מחדר מדרגות אל הגג תבנה בממדי אורך ורוחב מינימליים ובגובה מינימלי.
  - גג שטוח יהיה בגמר יריעות ו/או פיזור אגרגטים או ריצוף.
  - תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג לצורך תחזוקת המערכות הטכניות.
  - באזור מגורים חדש 1 (ראה נספח בינוי 1א), מעקות הגגות הקיימים אשר ישמשו כמרפסת גגנה הינם לשימור, ותאסר הריסתם. במידה ונדרשת הגבהת המעקה יש לבצע פרט מסגרות בהתאמה להוראות התכנית ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. הנחיות לגגות רעפים:
  - גגות הרעפים יהיו בשיפוע 25-30 מעלות.
  - הרעפים יהיו רעפי חרס אדומים או רעפי טרה קוטה דגם "מרסיי" או שווה ערך.
  - גגות הרעפים יהיו בעלי 4 שיפועים.
  - ביחידת קצה של בניין טורי יהיה הגג בעל 3 שיפועים.
  - ביחידת אמצע של בניין טורי יהיה הגג בעל 2 שיפועים.
  - תותר פתיחת חלונות בשיפוע גג הרעפים.
  - לא יותרו חלונות "קוקייה".
  - לא יותר קיר גמלון.

6.15

## ניהול מי נגר

1. ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
2. ביעוד קרקע "שצ"פ", ו-"שפ"פ" יש להבטיח כי לפחות 50% משטח השצ"פ יאפשר חלחול מי נגר לתת הקרקע.
3. ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" יש להבטיח כי לפחות 30% משטח המגרש יאפשר חלחול מי נגר לתת הקרקע.

<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>4. בכל השטחים הציבוריים (דרך, שביל, שצ"פ, שפ"פ ושטחי החוץ של מבני ציבור), חלה חובת שימוש בריצוף מחלחל וממוחזר המאפשר החדרה של מי נגר, כפי שיאשרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה  2. חלקה שבתחומה לא תתאפשר חניה, תחול על בעלי הקרקע חובת תשלום כפי שתיקבע ע"י העירייה עבור התקנת מקומות חנייה בחניון ציבורי. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו. הוצאת היתר בניה בחלקה שכזו תותנה בביצוע התשלום.  3. בחלקה בה יוקם בניין חדש חלה חובה על הקמת חניה תת קרקעית בכפוף להוראות הבינוי המפורטות להלן:  א. החניה התת קרקעית תיבנה בתחום קווי הבניין המפורטים בסעיף 4.1.2 (ב)(3) לתכנית.  ב. יודגש כי חל איסור מוחלט על הקמת חניה על קרקעית בתחום חלקה למגורים בלבד שבה ייבנה בניין חדש.  ג. רצפתה של הקומה העליונה של חניה תת קרקעית תהיה נמוכה לפחות ב 1.5 מטר ממפלס הרחוב שבנקודת הכניסה לחניה.  ד. בתכנון מיקום רמפה יילקח בחשבון מיקומם של העצים לשימור  ה. תותר הקמת מעלית רכב, בכפוף למצוין לעיל, בהתאם למפורט להלן:  -מעלית הרכב תיבנה מחוץ לקווי הבניה הקבועים בתכנית ובנסיגה מהגבול הקדמי של החלקה באופן שיאפשר המתנת הרכב בתחום החלקה בלבד.  - מעלית הרכב תיבנה במרווח הצדי של הבניין כאשר ניתן שדופן אחת שלה תהיה עד קו בניין אפס  - גג מבנה המעלית יהיה במפלס חצר ויהא בהתאמה לתכנית הפיתוח  4. בחלקה בה קיים בניין, תותר הקמת חניה חדשה ו/או תוספת לחניה קיימת בכפוף להוראות הבאות:  א. ביצוע מקומות חניה תת קרקעיים רק בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל.  ב. תוספת מקומות חניה על קרקעיים רק בתחום שטחים צמודים לחניה עילית קדמית קיימת  ג. מודגש בזאת כי לא תותר הכשרת חניה עילית חדשה בתחום החלקה. בחלקות לשימור לא תותר הריסת / פריצת גדרות קיימות לשימור לשם הכשרת החניה בחלקה.  ד. חניה תת קרקעית תותר רק במבנים שאינם לשימור ובמבנים לשימור דרגה 2 בהם התקבל אישור מחלקת השימור לחפירה בתת הקרקע, זאת נוכח החשש כי מבנים שרמת השימור בהם היא מחמירה יותר, ייפגעו בשל חפירת חנייה תת קרקעית.  5. היקף ומיקום החניה ייקבע לעת מתן היתר בניה, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתבסס על נתונים בדבר מרקם הצמחייה הקיים בתחום החלקה ובחלקות הגובלות.  6. הוועדה המקומית רשאית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לתוספת בניה בבניינים המיועדים לשימור וכן לחזיתות המסחריות משיקולים תכנוניים.  7. תותר הקמת חניה פרטית בתחום חלקה, מעבר לחניה הנדרשת עפ"י התקן לבניין המוצע</p>	<p><b>6.17</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

<p><b>6.17 חניה</b></p> <p>בחלקה, עבור בניין אחר שאינו בתחום החלקה. הקמת שטחי חניה כאמור והשימוש בהם יוסדר בהסכם משפטי עם עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>יודגש כי לא תותר הסבה של שטחי החניה כאמור לשימושים אחרים וכל שינוי בשימוש בהם יהווה סטייה ניכרת, כקבוע בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>6.18 עתיקות</b></p> <p>על פי 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>	<p><b>6.18</b></p>
<p><b>6.19 פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להכנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>6.20 חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>יחס לתכנית 10038:</p> <p>1. תכנית 101-0465229 זו נמצאת בתחום "העיר ההיסטורית" כפי שנקבע בתכנית 10038. תכנית 101-0465229 הגדירה בתוכה "אתרים/מתחמים לשימור", ולכן ההתייחסות לכל המבנים בתחומים אלו, תהיה כאל מבנים היסטוריים, בהתאם להגדרתם בתכנית 10038.</p> <p>2. הוראות התכנית בהתייחס למבנים לשימור 1 ומבנים לשימור 2, מייצגות את ההתייחסות השימורית והאדריכלית המתאימה למבנים בקטגוריה זו, וזאת בהתייחס לתכנית הבניינים, גובה הבינוי ומספר הקומות המבטאים את הנפח האדריכלי המרבי המתאפשר. אין להוסיף על הבינוי הקיים במבנים אלה ואין לפגוע במרכיבים האדריכליים הייחודיים שבהם, כפי שהוגדרו בתיק התיעוד, באמצעות תוספות שונות.</p> <p>3. לאור האמור לעיל, בקשה להיתר בניה לשיפוץ מבנה לשימור שאינה כוללת תוספת שטחים או תוספת בניה לא תחויב בחיזוק המבנה לפי תמ"א 38.</p> <p>4. בעת בקשת חיזוק ובניה ע"פ תכנית 10038 באזור בו חלה התכנית הנוכחית, ישמור ההנחיות השימוריות והעיצוביות בהתאם לתכנית 101-0465229 זו. נושאים אלה (גגות, חניה, פרטי מעקות וכד') יחויבו בהתייחסות במסגרת חוות דעת מהנדס העיר, ועדת השימור ויחידת השימור העירונית והכל בהתאם לסעיף 6.5 בתכנית 10038. בנוסף, חו"ד באזורים השונים צריכה להישען על הסעיפים שלהלן:</p> <p>- גובה הבינוי: תוספת קומות מעבר לאמור בהוראות התכנית וכפי שמצוין בנספח הבינוי, תהווה חריגה משמעותית מאופי המתחם. בהתאם לכך מבין החלופות המוצעות בתכנית 10038, עדיפות החלופות שאינן משנות את מספר הקומות המרבי שנקבע במסמכי התכנית.</p> <p>- קווי בניין: חריגה מקווי בניין קדמי וצידי, כפי שמצוין במסמכי התכנית, תהווה חריגה משמעותית מאופי המתחם, וכי בהתאם לכך מבין החלופות המוצעות בתכנית 10038, עדיפות החלופות שאינן משנות את קווי הבניין הללו.</p> <p>- במבנים ללא ערך שימורי, מבין החלופות המוצעות בתכנית 10038, עדיפה ההריסה במסגרת תכנית 10038.</p>	<p><b>6.20</b></p>
<p><b>6.21 היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יותר היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p><b>6.21</b></p>

6.22

**חלוקה ו/ או רישום**

1. התכנית אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.23

**קולטי שמש על הגג**

1. לא תותר הצבת דודי שמש על גג בניין, אלא בחללי הבניין עם משאבות סחרור מתאימות.
2. בבניינים בעלי גגות רעפים, קולטי השמש יותקנו בצמוד לשיפוע הגג בלבד.
3. בבניינים בעלי גגות שטוחים, קולטי השמש יותקנו תוך חובת בניית קיר מסתור כחלק מעיצוב הגג. המסתור ייסוג 2.00 מ' לפחות ממעקה חזית הגג. הפתרון טעון אישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

6.24

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאים מוקדמים לפתיחת תיק להיתר לבנייה:
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
  2. בחלקות לשימור: הגשת תיק תיעוד ערוך על פי מפרט עיריית ירושלים ומאושר ע"י מהנדס העיר.
  3. חוו"ד מיחידת 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 וכוללת את המבנים, העצים, המתקנים שבתחום החלקה כולל תיעוד גודל העץ, סוג העץ ומצבו. כמו כן תכלול המדידה רצועה היקפית של 7.0 מ' של החלקות המשיקות וכל רוחב הדרך שלצד החלקה.
  2. בחלקות הנמצאות בתחום "מתחם/אתר לשימור" ו/או "בניין לשימור" - מדידת חזיתות מפורטת, ערוכה ע"י מודד מוסמך, לכל בניין קיים, גם אם מיועד להריסה, כולל גבהים מדויקים, סימון חומר וגמר החזית, ספי פתחים, פרטים ייחודיים ו/או אופייניים.
  3. תכנית פיתוח שטח למגרש בקנ"מ 1:100:
- א. התכנית תכלול את תכנית המבנה, תכנית אדמת הגן ומאפייני פיתוח ושתחילה בהתאם לצמחייה מקומית.
- ב. תכניות גינון והשקיה לאישור מחלקת גננות המתבססת על נתוני סקר עצים וכוללות:
- מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקת עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם. פיצוי נופי ושתילה חלופית. ביצוע התכניות באחריות היזם וייבדק בטופס 4.
- ג. תכנית הפיתוח תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. בתכנית הפיתוח יפורטו שטחי הגינון כולל תוספת צמחייה ככל שניתן, שטחי הריצוף, העצים לשימור, עצים בוגרים לנטיעה ע"פ דרישה. לא יותר ריצוף החצרות באופן שימנע את שימור העצים הקיימים במגרש.
- ד. היתר הבנייה יכלול פריסת גדר החלקה לצד הרחוב ולבניינים השכנים.
- ה. תכנית הפיתוח תכלול סימון גדרות וגובה הגדרות בין אם לשימור ובין אם חדש, סימון מיקום עבור מתקן אשפה, הכל בהתאם להוראות תכנית זו.
4. חזית הבניין המוצע לכיוון הרחוב יחד עם חזיתות לפחות 2 בניינים קיימים מכל צד, וכן במקווקו את צלילת הבניינים העתידיים במקומות אלו, ע"פ כללי תכנית זו, בקנ"מ 1:250.

## 6.24

## תנאים למתן היתרי בניה

5. חזיתות המבנה המוצע או הבניין הקיים יחד עם התוספת המוצעת בקני"מ 100:1.
6. פרטי בניין עיקריים בהתאם לפורט בהוראות תכנית זו: פרטי אבן, פתחים, סף חלון, גגות, פרטי מרפסות, פרטי מעקות וסורגים, פרטי מדרגות, פרטי חיבור תוספת חדשה לבניין קיים, וכן כל פרט אחר נדרש ע"י יחידת השימור בעיריית ירושלים וע"י מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
7. פתרונות אדריכליים של דודי השמש והקולטים, מזגנים, חדרי הסקה ומעלית - זאת בהתאם למפורט בהתאם להוראות תכנית זו.
8. במבנים צמודים בקו בניין צידי 0, תכלול "תכנית צל" את צידו השני של המבנה.

## 6.25

## תנאים למתן היתרי בניה

- ג. תנאים למתן היתר בנייה:
  1. תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלו הינו אישור תכנית מפורטת נקודתית במסגרתה תיערך בדיקה של רשות העתיקות:
 

תאי שטח 202, 207, 214, 216, 225, 311, 319, 401, 505, 507-509, 526-527, 537, 539, 557, 573-574, 624, 630, 640, 657, 683
  2. לכל בקשה להיתר לתוספת על בניין קיים, תוגש חו"ד הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הבניין הקיים. קונסטרוקציה חיצונית החורגת מקווי הבניין שהגדירה תכנית זו, אינה מותרת.
  3. תנאי למתן היתר בנייה, בבניין קיים יהיה הגשת תכנית לשיפוץ מעטפת הבניין. השיפוץ יכלול הריסת תוספת בנייה לא מקוריות וכאלה שנדרשו ע"י יחידת השימור ו/או מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. הריסת מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו עם הגשת בקשת ההיתר.
  4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישורים של מחלקת הסדרי תנועה בעיריית ירושלים ואישור הג"א.
  5. תנאי למתן היתר לבניין יהיה אישור תכנון ועיצוב אדריכלי של הבניין ושל תכנית הפיתוח ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו וע"י מחלקת השימור.
  6. בתוספת בנייה על גג בניין משותף, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגידי הבקשה להיתר את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד' - הכל בהתאם להנחיות אשר מפורטות בהוראות תכנית זו. תישמר גישה חופשית של כל הדיירים אל גג הבניין המשותף.
  7. שימור ועקירת עצים (לכל חלקה ומגרש בתחום "אתר/מתחם לשימור" ו/או "בניין לשימור"): ביצוע סקר עצים, נספח עצים וליווי ופיקוח על העבודות בידי אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מתאים המאפשר המשך קיום העצים בעת העבודות, העתקת העצים לפי מפרט מקצועי ונטיעת העצים החלופיים (כפיצוי נופי או ערך חלופי).
  8. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות, ע"פ תכנית וסקי עצים מאושרים במחלקת גנות וערוכים כנדרש.
  9. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות תשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב - תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים,

6.25

**תנאים למתן היתרי בניה**

- הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.
10. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יוצג פתרון עבור מתקן אשפה ככל שנדרש, בתיאום מול מחלקת תברואה של עיריית ירושלים. מתקן אשפה יוסתר מעייני העוברים ברחוב ויסומן ע"ג תכנית הפיתוח.
11. כתנאי למתן היתר בנייה יש למצוא פתרון חניה בהתאם למפורט בסעיפי "חניה".
12. תנאי למתן היתר בנייה, יש לעמוד בתקן 5282. בבנייה חדשה יש להציג תחשיב הדרוג האנרגטי של תקן 5282 ועמידה בדרגה C לפחות.
13. בנוסף לכל האמור לעיל, תנאי להיתר בנייה לתאי שטח אשר ביעוד "מבנה ציבור", יהיה מונה הדפסה 53 תכנון זמין
- עמידה בהנחיות מהנדס העיר או הוועדה המקומית בנושאי בנייה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישת מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.
14. תנאי להיתר בניה לכל מגרש מעל דונם וחצי יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית, למעט מגרשים שכבר יש להם תכנית מאושרת היום.
15. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת חו"ד הנדסית שימורית לאישור מחלקת השימור.

6.26

**סטיה ניכרת**

1. מספר הקומות כמצוין בהוראות התכנית ובהתאם לטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב סטיה ניכרת מתכנית.
2. קווי בניין המרביים המפורטים במסמכי התכנית' הינם מחייבים. סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת מתכנית.
3. גובה הבניין המרבי כמצוין בהוראות התכנית ובהתאם לטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.
4. סעיף 6.6 "מגבלות בנייה לגובה" הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.
5. הגדרות מפלס הכניסה הקובעת וקומת המסד בהתאם לסעיף 1.9 הינן הוראות מחייבות וכל סטיה מהן תחשב סטיה ניכרת מתכנית.
6. נספח הבינוי 1א יהיה מחייב לנושא השימור וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.
7. הוראות השימור, סעיף 6.1 ו-6.2 וכן רשימת השימור (נספח ב'), הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.

6.27

**זכויות בניה מאושרות**

בכל מקרה בו קיימות זכויות בניה מאושרות העולות בהיקפן על זכויות הבניה שנקבעו מכוח תכנית זו, הרי שניתן לנצלן בהיתר בניה, וזאת בכפוף לעמידה במסגרת תבנית הבניה שנקבעה בתכנית זו.

6.28

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת שתילה של עצים ממינים מקומיים לאחר השלמת הבניה במידה ויעקרו עצים בחלקה לצורך הבניה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מכללה בתא שטח מס' 217	במידה ובתוך 3 שנים מאישור התכנית לא יוצא היתר להקמת המכללה שאינו היתר חפירה ושנתיים לסיום הקמת המכללה לרבות טופס 4, זכויות הבניה להקמת המכללה יפוג תוקפן ויעוד הקרקע וזכויות הבניה ישויכו לטובת בית ספר בתא שטח 224.

**7.2 מימוש התכנית**

30 שנים.

