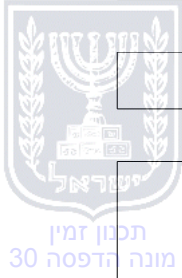


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0939066

תוספת קומות מעל מבנה לשימור - רח' ירמיהו 21 - ירושלים



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 :

30/01/2022

להפקיד את התכנית

13/02/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 30077 חלקה 89 ברחוב ירמיהו 21 רוממה, ירושלים.
התכנית החלה בחלקה הינה תכנית מסי 62 מייעדת את התכנית לתעשייה ודרך מאושרת.
בתחום התכנית קיים מבנה היסטורי בן 2 קומות ומבנים ארעיים נוספים ללא היתר.
התכנית מציעה שמירה חלקית של הבניין ההיסטורי והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות תת-קרקעיות לחניון, עם חזית מסחרית כלפי רחוב ירמיהו. התכנית מציעה 11 יחיד סה"כ לרבות דירת רווחה בגודל 80 מ"ר.
מגישי התכנית הינם בעלי המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	

תוספת קומות מעל מבנה לשימור - רח' ירמיהו 21 - ירושלים

מספר התכנית	101-0939066
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
------------	-----

0.641 דונם

סוג התכנית	1.4
סיווג התכנית	

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219586
קואורדינאטה Y	633233

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	תובל	ירושלים

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30077	מוסדר	חלק	89	

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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
07/07/1960			0	תכנית זו מחליפה את תכנית 916	החלפה	916



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מולכו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב מולכו		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	1	07/07/2021	יעקב מולכו	15: 32 24/01/2023	נספח 1 - תוכניות	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	1	07/07/2021	יעקב מולכו	11: 06 13/12/2022	נספח 2 - חתכים, חזיתות	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	15/07/2021	וויס יוסף	13: 02 25/12/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/06/2020	ראובן אלסטר	15: 58 24/01/2023	תשריט מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יצחק אבידני			ירושלים	ליפשיץ נחום	21	02-6231111		iavidani@z ahav.net.il
	פרטי	הראל אבידני			ירושלים	ליפשיץ נחום	21	02-6231111		iavidani@z ahav.net.il
	פרטי	עודד אבידני			ירושלים	ליפשיץ נחום	21	02-6231111		iavidani@z ahav.net.il
	פרטי	דליה אבידני פינק			ירושלים	ליפשיץ נחום	21	02-6231111		iavidani@z ahav.net.il
	פרטי	הראלה יוסף			ירושלים	ליפשיץ נחום	21	02-6231111		iavidani@z ahav.net.il
	פרטי	גאולה כהן שבתאי			ירושלים	ליפשיץ נחום	21	02-6231111		iavidani@z ahav.net.il
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297666	02-6295996	

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מולכו	13571	י. מולכו אדריכלים בע"מ	ירושלים	רבקה	11	02-6711616		yacov@molh o.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטיה	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522596		meimad@me imad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	וויס יוסף	37763144	י.ג. יעוץ הנדסי	ירושלים	יפו	224			office@ygyg. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה ליעוד מסחר ומגורים.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 6 קומות.
4. קביעת מס. יח"ד ל-11 יחידות דיור.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת הוראות לשימור.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
10. ביטול דרכים מאושרות.
11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	1
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	79	12.42
תעשייה	557.19	87.58
סה"כ	636.19	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	50.47	7.93
מגורים ומסחר	585.72	92.07
סה"כ	636.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ו/או מאושרת.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. יותר שימוש בחומרי בניה וגמר אחרים כגון: בטון, טיח, זכוכית, פלדה, פח אלומיניום וכד'.</p> <p>2. תותר הקמת בנייה חדשה מעל בניין לשימור בדומה לנספחי הבינוי מספר 1-2.</p> <p>3. לא תותר הצבת אלמנטים ומתקנים טכניים ע"ג החזיתות החיצוניות, יש למקם אלמנטים אלה בגגות המבנה, או במקומות הייעודיים שיצוינו בהגשה להיתר.</p> <p>4. עיצוב חזיתות המבנה יתואם עם אדריכל העיר ובשיתוף עם מחלקת השימור לעת מתן היתר בניה.</p>
ב	איכות הסביבה
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מוסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון.</p> <p>2. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970</p> <p>4. אתרי ההתארגנות והשהייה של צמ"ה, עובדים וחניונים יגודרו על פי הנחיות היחידה העירונית על מנת להבטיח מפני פגיעה בסביבה.</p>
ג	זרכים וחניות
	<p>1. החנייה עבור המגורים תהיה בתחומי המגרש ועל פי התקן התקף להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תותר הסדרת מקומות חניה עבור המסחר שלא בתחום המגרש.</p>
ד	גגות
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה</p> <p>2. תותר הקמת חדר מכונות ו/או חדר יציאה לגג, בדומה לעקרונות נספח בינוי 1-2.</p>

4.2	מגורים ומסחר
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>אלמנטים בנויים התחומים בקו צהוב בתשריט ובנספח בינוי מס. 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר, כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית. כל הריסה תעשה בכפוף לאמור בהוראות השימור סעיף 6.1 בהוראות התכנית.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי המצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת. 2. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מירבי. וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת . 3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט הינם מירביים. צמצום השטח שבין קו הבניין לגבול המגרש תהווה סטיה ניכרת . 4. הנחיות השימור כפי שמופיעות בסעיף 6.1 הינן מחייבות וכל סטיה מהן תיחשב כסטיה ניכרת. 5. לא תותר הריסה של חלקי מבנה מקוריים בחזיתות המבנה מעבר לחלקים המסומנים להריסה בנספח 1 ו-2, כל שינוי יחשב כסטיה ניכרת . 6. שלביות הביצוע הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת . 7. הוראות בדבר הפרשה לצרכי ציבור הינן מחייבות וכל סטיה מהן תיחשב כסטיה ניכרת..</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש 2. תאום הבקשה עם רשות הכבאות 3. תאום עם חברת החשמל 4. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה 5. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר 6. תיאום עם רשות העתיקות 7. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצא 8. כתנאי למתן היתר תוגש חו"ד הנדסית שימורית להבטחת ייצוב והגנות על מעטפת המבנה לשימור עת עבודות החפירה ושלד הבניה החדש. חיזוקים ויסודות הבניה החדשה ימוקמו בדפנות הפנימיות של המבנה לשימור. 9. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מיקום דירת הרווחה ותכנונה עם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. 10. תנאי לאכלוס המבנה יהיה גמר ביצוע כל יחידות הדיור בבניין לרבות דירת הרווחה וקבלת</p>

4.2	מגורים ומסחר
	אישור המחלקה לתכנון מבני ציבור לעניין זה.
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ' ובאופן שיאפשר חיבור רציף בין רח' תובל לרח' ירמיהו, כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ : 1091 עמ" 1462 מיום : 18/05/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>"היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>
יב	<p>מסחר</p> <p>1. מסחר יותר במבנה לשימור בלבד.</p> <p>2. לאורך חזית רחוב ירמיהו בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית .</p> <p>3. על החזית המסחרית יחלו ההוראות שנקבעו התכנית המתאר לגבי חזית מסחרית</p> <p>4. לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980, הצבת שילוט מסחרי טעונה אישור מחלקת השימור.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>תכנון המתחם כולו ייעשה תוך מתן דגש להעברת מי נגר (כולל ממשטחים מבונים כגון גגות ומרפסות) לשטחים מגוננים בתחום המתחם, ולשטחים פתוחים מחוצה לו, בתיאום עם מח'</p>

מגורים ומסחר	4.2
<p>איכות הסביבה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום התכנית, או שיוקמו פתרונות הנדסיים למטרה זו.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1- אם לקראת איכלוס יתברר שחלק מהאלמנטים במגרש שהוגדרו לשימור (לרבות עצים, קירות, גדרות וכו'), לא שומרו, ונפגעו באופן כלשהו, תנאי לאיכלוס יהיה תשלום קרן חניה לפי התקן שיהיה בתוקף באותה עת, ללא התחשבות בשימור, וללא הפחתות חניה מסיבות אחרות. 2- שתנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע המדרכה ברחוב ירמיהו בקטע הנמצא בתחום התכנית. 3- בסמכות מהנדס העיר להגדיל את תחום ביצוע המדרכה הנדרשת כתנאי לאיכלוס.</p>	יד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
132	(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	19.25 (1)	11	200	530		180.4	991.6	586	בניין חדש	1		מגורים ומסחר	
	(2)	(2)	(2)	(2)	2						190			586	בניין לשימור	1		מגורים ומסחר	
	(2)	(2)	(2)	(2)	1						80 (3)			586	בניין חדש	1	מגורים ודיור מיוחד	מגורים ומסחר	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חנייה ומרחבים מוגנים.
- לזכויות הבניה המופיעים בטבלה זו, יתווסף שטחו של מבנה קיים המיועד לשימור והשטח לדירת רווחה כהפרשת לצרכי ציבור.
- ניתן יהיה להשתמש בשטח שנקבע כעיקרי, לטובת שטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 837.70=גובה אבסולוטי. מעל מפלס זה תותר הקמת חדר מכונות, חדר יציאה לגג וכן מעקה בגובה תקני, מסתור מערכות. תותר גמישות של עד 1 מ' מגובה זה..
- (2) כמסומן בתשריט מצב מוצע..
- (3) עבור הפרשה לצרכי ציבור של דירת רווחה בגודל 80 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	שימור
	<p>הוראות לשימור</p> <p>הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר הריסתו של בניין לשימור למעט אגף הבניין האחורי (דרומי) בהתאם לנספח הבינוי. כל מה שמסומן בסגול בנספח הבינוי מס' 1 ו-2 הוא לשימור ולא תותר הריסתו. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, סיתות, כיחול, סורגים. פרוק תוספות בניה מאוחרות שנבנו ללא היתר כולל מרפסות שנסגרו, סככות הצללות וכו' יעשה בהתאם לממצאי תיק תיעוד. יש לשמור על הפרופורציות הקיימות בחזיתות המקוריות כולל מיקום פתחים, גודלם, גודל מרפסות ובתיאום עם מחלקת מהנדס העיר או מי מטעמו. לא יותר שינויים בחזיתות המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול וכו', כמפורט בנספח הבינוי, למעט השינויים המצוינים בנספחים. יש לשמר/לשחזר פרטי נגרות מקוריים בקומה של המבנה לשימור. יש להסיר מכל חזיתות המבנה תשתיות למיניהן כגון מזגנים, צנת וכו'. מיקום מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות לרחוב ירמיהו. חצר לצד חזית מזרחית ומערבית המבנה לשימור יישמרו פתוחות לשימוש המסחר ולא תותר בהן בניה/התקנות מערכות. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור ולהבטיח יציבות לאורך כל זמן העבודות באתר, למעט המצוינים בנספח הבינוי. קביעת הנחיות לפירוק מבוקר של חזיתות האגף הדרומי לצורך שימוש משני בפרטי אבן וסורגים מקוריים קיימים בפיתוח האגף הצפוני, פירוק זהיר של האבנים והסורגים, מיון לפי סוג אבן, משקופים וכו', שמירה עד סוף הבניה לצורך שימוש מישני. עיצוב חזית הבנין יתואם עם מחלקת השימור לעת מתן היתר בניה, מדובר בבניה שתבוצע בהינף אחד. תנאי למתן היתר בניה למבנה יהיה שימור חלקי המבנה ההיסטורי עלפי נספח הבינוי. כל עבודה שתאושר בבנין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר. תכנון הקונסטרוקציה של המבנה הקיים לשימור והתוספת המתוכננת עליו תעשה באופן שלא ישנה או יפגע בקירות, באלמנטים אדריכליים, במערכת הקונסטרוקטיבית הקיימת של המבנה וכו'. לא יתאפשר דיקוק אבן מקורית. כל היתר בניה שיינתן למבנה ולפתרון הקונסטרוקטיבי בו, יהיה בכפוף לאישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים. תוגש חו"ד הנדסית שימורית להבטחת ייצוב והגנות על מעטפת המבנה לשימור עת עבודות החפירה ושלד הבניה החדש. חיזוקים ויסודות הבניה החדשה ימוקמו בדפנות הפנימיות של המבנה לשימור.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד. תנאי לטופס 4 השלמת ביצוע השימור וקבלת אישור מחלקת השימור.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

התכנית המומש תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30