

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0075259

משכנות שאננים- תוספת שטחים מתחת לקרקע בתחום גן לאומי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>חתימת הוועדה המקומית</p>	<p>חתימת הוועדה הבקושה</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 20/01/2014  
יו"ר הוועדה המתוזזת

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

חתימת הוועדה המחוזית	חתימת הוועדה הבקושה
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

## דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת את שטחי משכנות שאננים אשר בתחום הגן הלאומי סובב חומות העיר העתיקה, ומוסיפה שטחי בנייה בחלק ממתחמיה, כהרחבה למוסדות הקיימים ולצורך תפעול מתחם תיירותי משכנות שאננים-טחנת הרוח, מוזיאון, גלריה, מרכז כנסים, הארחה, מסעדה וכו'.  
התוספות הדרושות תוכננו מתחת לפני הקרקע, או מאחורי קירות תמך קיימים. השימושים המבוקשים הם שימושים המותרים בגן לאומי.

במתחם א' "מרכז מבקרים בור המים" התכנית מוסיפה שטחים חפורים תת קרקעיים ממערב לבור מים קיים, לצורך הקמת מרכז המבקרים בבור, שכולל שטחי תצוגה ואת כל פונקציות השירות- מדרגות ומעלית, חדרי שרותים וכדומה, למזעור הפגיעה בבור עצמו.  
התכנית נועדה לתת אפשרות להכשיר את הבור הקיים; אשר אינו נגיש כיום, כתחנה נוספת במסלול הסיור של שכונות משכנות שאננים וימין משה.

שטח פנים הבור כ- 110 מ"ר. החלל הגבוה מאפשר יצירת שני מפלסים כאשר הכניסה היא במפלס העליון אלונה חלל מבואה ותצוגה, וממנו מדרגות ומעלון למפלס תחתון להמשך התצוגה, להקרנת הסרט או פעילות אחרת. במתחם ג' בית הארחה משכנות שאננים התכנית מוסיפה שטח חפור תת קרקעי לארכיב, בסמוך לחדרי השירותים במפלס חדרי הארוח.

במתחם ד' התכנית מוסיפה שטחים חפורים תת קרקעיים ממערב לקיר תמך קיים וממערב לשטחי שירות קיימים, להוספת חדרי הנהלה ושירות עבור משכנות שאננים, ושטח לחדר אשפה ממערב לקיר תמך קיים, שיאפשר הפרדת פסולת במקור כאופציה עתידית.

תכנון זמין  
דפסה 23

תכנון זמין  
דפסה 23

תכנון זמין  
דפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

משכנות שאננים- תוספת שטחים מתחת לקרקע בתחום  
גן לאומי

101-0075259

11.93 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

שלב מהדורות

סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

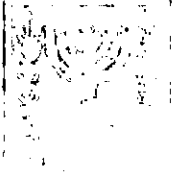
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מינה הדפסה 23



תכנון זמין  
מינה הדפסה 23



תכנון זמין  
מינה הדפסה 23

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221394
	קואורדינאטה Y	630927

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	משכנות שאננים		

שכונה משכנות שאננים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30029	מוסדר	חלק	15, 21-28, 32	2, 13-14, 31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12859	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית	6052	1598	21/01/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		12859			
1598/ב	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית 1598/ב	3595	345	17/11/1988
4220	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית 4220	4510	2920	10/04/1997
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה ואינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, אשר ימשיכו לחול על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית 62	687	1586	16/07/1959
עמ' 19	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית עמ' 19 ממשיכות לחול.	1762	6	24/09/1971
עמ' 6	כפיפות	תכנית זו אינה משנה ואינה פוגעת בהוראות תכנית עמ' 6, אשר ימשיכו לחול על תכנית זו.	1649	2640	06/08/1970
עמ' 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית עמ' 9 ממשיכות לחול.	2308	1100	31/03/1977

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מולכו				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב מולכו			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 250	1	15/09/2013	גבריאל קרטס		15/09/2013	חלק ראשון, מחייב לנושא קווי הבניין והגבהים.	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 250	2	15/09/2013	קרטס גבריאל		15/09/2013	חלק שני. מחייב לעניין קווי הבניין והגבהים. יש להדפיס ברצף עם החלק הראשון.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/07/2013	יעקב מולכו		28/07/2013		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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			הקרן לירושלים ע"י דניאל מימראן	ירושלים	רבקה	11	02-6751719	02-6735037	rois@jfjlm.org

תמונת זמין  
מספר 23

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		הקרן לירושלים ע"י דניאל מימראן	ירושלים	רבקה	11	02-6751719	02-6735037	rois@jfjlm.org

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318882	02-5318706	
חוכר			הקרן לירושלים ע"י דניאל מימראן	ירושלים	רבקה		02-6751719	02-6735037	

מספר 23

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב מולכו	13571	י. מולכו אדריכלים בע"מ	ירושלים	רבקה	11	02-6711616	02-6711822	yacov@molh o.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
יועץ שימור	אדריכל	גבריאל קרטס	6911	ג. קרטס אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	טורא	32	02-6256396	02-6234196	kergro@zaha y.net.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

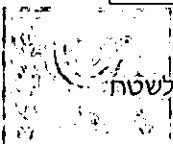
תכנון זמין  
הדפסה 23

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת ייעודי הקרקע במתחם משכנות שאננים. הוספת שטחי בנייה לגן לאומי באיזור משכנות שאננים, ושינוי קווי בניין, באופן שאינו מהווה פגיעה בבינוי הקיים, ואינו מהווה פגיעה נופית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
הדפסה 23

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:  
משטח פרטי פתוח, משטח ציבורי פתוח, מאיזור מגורים מיוחד, משטח בניין להשלמה, לשטח לגן לאומי ולשטח למבנה ציבור לתרבות ופנאי.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:  
קביעת בינוי לתוספות בנייה במתחם א' לשם הרחבת מרכז המבקרים בבור המים, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לנספח לקיים בשטח.  
קביעת בינוי לתוספות בנייה במתחם ג' לשם הרחבת בית הארחה משכנות שאננים, עבור ארכיב, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.  
קביעת בינוי לתוספות בנייה במתחם ד' לשם הרחבת בית הארחה משכנות שאננים, עבור מבני הנהלה אחסנה ותפעול, וחדר אשפה, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
3. קביעת קווי בניין לבניה.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-5680.50 מ"ר (מתוכם 4726 מ"ר שטחים עיקריים ו-955 מ"ר שטחי שירות).
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין מבנה ומדרגות להריסה, פריצת פתחים בקירות קיימים, שחזור חומה, פירוק ובניה מחדש של חלק מהחומה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ להעתיקה/ לעקירה.
8. קביעת המתחם כמתחם לשימור.

תכנון זמין  
הדפסה 23

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	11.93
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	3,741	+985	4,726		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,285	-4,285			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר  
האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
גן לאומי	3 - 1
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	6 - 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	גן לאומי	3 - 1
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	6 - 4
בלוק מבנה לשימור	גן לאומי	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	גן לאומי	3,1
בלוק עץ/עצים לשימור	גן לאומי	3 - 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	6,4
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	גן לאומי	2
הנחיות מיוחדות	גן לאומי	3 - 1
להריסה	גן לאומי	1
לשימור	גן לאומי	1
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	6
מבנה להעתקה/שחזור	גן לאומי	3,1
מבנה להריסה	גן לאומי	1
מבנה לשימור	גן לאומי	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד, שטח שיקום ושימור	4,212	35.30

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
40.63	4,848	שטח פרטי פתוח
21.30	2,542	שטח ציבורי פתוח
2.77	330	שצ"פ בתחום גן לאומי סביב חומות העיר העתיקה עם הוראות מיוחדות
<b>100</b>	<b>11,932</b>	<b>סה"כ</b>

גן זמין  
תדפיסה 23

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
81.52	9,726.9	גן לאומי
18.48	2,204.73	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
<b>100</b>	<b>11,931.63</b>	<b>סה"כ</b>

תכנון זמין  
מונה תדפיסה 23

תכנון זמין  
מונה תדפיסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בית הארחה, מרכז כנסים וסמינרים, מסעדה, הנהלה, תפעול ושירות וכדומה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>גן לאומי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים התואמים גן לאומי והתומכים בהשגת הייעוד העיקרי של גן לאומי כגון: בית הארחה, מרכז מבקרים, כנסים וסמינרים, מוזיאון ותצוגה, מסעדה, מועדון עיתונאים, הנהלה, תפעול ושירות, ארכיב וכדומה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

תנן זמין  
מונה הדפסה 23

תנן זמין  
מונה הדפסה 23

תנן זמין  
מונה הדפסה 23

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

מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
			שרות	עיקרי		שרות	עיקרי	
1	2	5680.5	682	2028	272	2698	3,2,1	גן לאומי
						2204.7	6,5,4	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי

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

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

מספר הקומות משתנה בין המתחמים השונים בתכנית, וייקבע ע"פ המופיע בנספח הבינוי.

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

השטחים האמורים מתייחסים לשני ייעודי הקרקע, וניתן להעביר שטחי בניה בין תאי השטח, ע"פ נספח הבינוי.

שטח חדר האשפה יהיה 12 מ"ר נטו (18 מ"ר ברוטו), אלא אם יידרש ע"י רשות מוסמכת להגדילו, ואז יתווספו לתכנית השטחים הנדרשים, והדבר לא ייחשב כסטייה ניכרת.

**6. הוראות נוספות .6**

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>1. תוספת השטחים ע"פ תכנית זו הינה ספציפית לאזורים המצויינים בנספח הבינוי, באופן שאינו פוגע בבינוי הקיים, אינו בולט מעל לפני השטח ואינו מהווה פגיעה נופית.</p> <p>2. בור המים ומרכז המבקרים:</p> <p>א. תותר הרחבת פתח הגישה הקיים לבור, והוספת פתח גישה נוסף מציזו המערבי של הבור. עיצוב ופיתוח קירות הבור ייעשו, ככל הניתן, תוך שמירת הקירות הפנימיים חשופים באופן שישולבו עם התצוגה והשימור.</p> <p>ב. קירות חיזוניים יושלמו באבן דולומיטית בסיתות זהה למישור הקיר הקיים כולל גוון רוחב ועומק הכיחול.</p> <p>ג. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים, או באופן אחר להנחת דעתו של מהנדס העיר; עומק האבנים בפתח, במזוזות ובמשקופים (חשפים) ו/או בקשת יהיה 18 ס"מ לפחות.</p> <p>ד. מתקני שרות ישולבו בקירות מצופים או בנויים אבן, כחלק מהפיתוח בפרטים האופייניים למבנה ולפיתוח בו הם מוסתרים.</p> <p>ה. מעקה גג התצפית יוחלף למעקה ברזל חדש בגובה 1.10 מ' מינימום, ופרטיו ישולבו כחלק מתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>ו. שטח גג בור המים מהווה שטח עם זיקת הנאה לציבור.</p> <p>ז. תותר התקנת שילוט הסבר אשר פרטיו ומיקומו ישולבו כחלק מתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>ח. לא תותר פגיעה באמת המים הקדומה.</p> <p>3. שאר המתחמים:</p> <p>א. קירות חיזוניים לרבות מסדים וקירות תמך גלויים ייבנו מאבן טבעית מרובעת מסותתת, או אבן פראית מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנייה בבנייה ההיסטוריים.</p> <p>ב. משקופי הפתחים יהיו מאבן משקוף אחת, או בקשת ממספר אבנים, או באופן אחר להנחת דעתו של מהנדס העיר.</p> <p>ג. עומק האבנים בפתח, במזוזות ובמשקופים ו/או בקשת יהיה 18 ס"מ לפחות.</p> <p>ד. מתקני שירות ישולבו בקירות האבן, וייבנו בפרטים האופייניים למבנה ולפיתוח בו הם מוסתרים.</p> <p>ה. גגות המבנים יהיו גגות שטוחים מרוצפים אבן מלבנית. ניתן להוסיף גגוני נחושת על פי פרטים המצויים במשכנות שאננים.</p> <p>ו. אבני הפינה יהיו באורך 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה, ו-30 ס"מ לפחות בצלע הארוכה.</p> <p>ז. לא תותר התקן גלויה של צינורות, חוטים או אמצעי העברה אחרים. התקנתם מתחת לפני הקרקע או בתוך קירות הבתים, אלא באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ח. לא תותר הצבת כל מתקן שהוא על גגות הבניינים, להוציא מתקנים שטוחים המשתלבים בתפיסת הקיימות של משכנות שאננים, ולהנחת דעתו של מהנדס העיר. יותר שימוש בארובות על קיר בניין מרכז העיתונאים. תותר הצבת צוברי גז תת קרקעיים בלבד. לא תותר הצבה של קולטים ודודי שמש על הגגות. תותר הקמת פחי אשפה מוטמנים בקרקע בתיאום עם מחלקת תברואה.</p> <p>ט. הקרקע מעל תוספות הבנייה תשוחזר באופן הבא: במקומות בהם יש ריצוף אבן, מדרכה או כביש אספלט, המצב יושב לקדמותו כדוגמת הקיים. הגבהת התקרה מעל הארכיב תחופה ותרוצף באבן כגוגמת הקיים. במקומות בהם יש גינון עומק אדמת הגן יהיה 30 ס"מ מיני,</p>

תכנית זמין  
דפוסה 23

תכנית זמין  
דפוסה 23

תכנית זמין  
דפוסה 23

<p><b>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>	<p>6.1</p>
<p>והצמחיה תשוקם.</p>	
<p><b>6.2 שימור</b></p> <p>שטח התכנית הוא מתחם לשימור. הבניינים המסומנים בתשריט באמצעות סימון של מעויין אדום תחום בריבוע שחור ובקו סגול הם בניינים המיועדים לשימור, וחלות עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין</p> <p>ג. הבנייה במתחם תעשה בתאום מלא עם אדריכל שימור, שיוצמד לפרוייקט לכל שלבי התכנון והביצוע.</p> <p>גדרות האבן, החומה והשער המסומנים בקווים כתומים בתשריט מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם, פרט למופיע בתכנית, ובכפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. יוסרו כל תוספות הבניה שאינן מן הבניה המקורית וכן תשתיות חיצוניות כגון חוט חשמל, צינורות ניקוז וכדומה.</p> <p>ב. תותר פתיחת פתחים כמפורט בנספח הבינוי. גודל ומיקום הפתחים יקבעו לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. שתזור חומה- באיזור המסומן בתשריט בקו כתום בהיר תשוחזר החומה, כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ד. יותרו פירוק והרכבה מחדש של חלקים מהחומה, כמפורט בנספח הבינוי.</p>	<p>6.2</p>
<p><b>6.3 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתחום המסומן להנחיות מיוחדות בתא שטח 2 יותרו עבודות בתוך ומעל בור המים הקיים. בתחום המסומן להנחיות מיוחדות בתא שטח 3 תותר חפירת חללים המיועדים להרחבת פתח בור המים הקיים בתא שטח 2, ולמעברים תת קרקעיים בין בור המים לבין החלל שיחפר בתא שטח 1. המעברים יוכלו לשמש בני אדם ותשתיות, ותותר בהם תצוגה.</p> <p>לצורך גישה ופעילות מעל הבור, יותרו הקמת מעקות וכל הנדרש ע"פ תקן.</p>	<p>6.3</p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>לא ידרשו מקומות חניה נוספים עבור תוספת הבניה המוצעת מכוח תכנית זו.</p>	<p>6.4</p>
<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>יותר השימוש בארובה הקיימת במרכז העיתונאים, לצורך פליטת אוויר ממרכז המבקרים של אוסף מונטיפיורי.</p> <p>מיקומי כניסות אוויר צח למתחמים השונים יהיו מוגבלים לנגישות הציבור, באמצעים שיקבעו בשלב היתר הבניה ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.5</p>
<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה</b></p> <p>בחלקה המערבי של התכנית יוקם חדר אשפה בגודל שייקבע ע"י מחלקת תברואה בעירייה, ויאפשר הפרדת פסולת במקור. החדר ישולב בקיר התמך ע"פ הוראות עיצוב הפיתוח והבינוי. בחלק המזרחי של בית ההארחה ימוקמו עגלות האשפה בתוך שטח מתחם משכנות שאננים. יותר להתקין פחי אשפה מוטמנים בתיאום עם מחלקת תברואה.</p>	<p>6.6</p>
<p><b>6.7 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט,</p>	<p>6.7</p>

תכנון זמין  
מונה לדכסה 23

תכנון זמין  
מונה לדכסה 23

תכנון זמין  
מונה לדכסה 23

<p><b>6.7 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p>6.7</p>
<p>התשי"מ 1980. יותר להציב שלטי תורמים על קירות המבנים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p><b>6.8 סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי לתוספת הבינוי המוצעת בתכנית זו, כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו בנין כל קו בנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, פרט לקווי הבנין לחדר האשפה במתחם ד'.</p> <p>ג. הבניה המוצעת תהיה בתת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>6.8</p>
<p><b>6.9 ניהול מי נגר</b></p> <p>מי הנגר יופנו לשטחים המגוונים בתחום התכנית ולשצי"פ המצרני לצורך החדרת מי הנגר.</p>	<p>6.9</p>
<p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים לעקירה/ שימור/ העתקה:</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; פיצוי נופי ושתילה חלופית.</p> <p>5. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות</p>	<p>6.10</p>
<p><b>6.11 בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>ע"פ חוק רשות 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>6.11</p>
<p><b>6.12 היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.          ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.12</p>
<p><b>6.13 הריסות ופינויים</b></p> <p>מבנה, מדרגות להריסה:</p> <p>המבנים והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, כולל חלקי קירות המיועדים לפתחים חדשים, מיועדים להריסה ויהרסו ע"פ הצורך ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות במתחם ועל חשבונם. אין חובה להרוס את האלמנטים המיועדים להריסה.</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	<p>6.13</p>



<b>6.14</b>	<b>זכות מעבר לרכב</b>
	בתחום תא שטח 3 תהיה זכות מעבר לרכב חירום, לרכב נכים ולרכב שירות, המיועדים לשרת את תאי שטח 1, 2.

<b>6.15</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
-------------	------------------------------

	<p>1. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות 1989. תחילת העבודות תהיה בתיאום עם הרשות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה, תכנון וביצוע השימור/שחזור והמחשה (ככל שניתן) יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים הלאומיים.</p> <p>3. היתר הבניה לבור המים יציג חתכים וחזיתו של הבור.</p> <p>4. ביצוע העבודות בדופן המערבית של בור המים, וכל עבודות החפירה, וההצלה בדופן זו, על פי הנחיות רשות העתיקות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה במתחם בור המים הוא שלוב הממצא הארכיאולוגי כולל שרידי אמות המיים המצויים בשטח התכנית, כולל כל השטח התחום בגדר ההיקפית, וזאת בתכנית הפיתוח אשר תוגש כחלק מהבקשה להיתר, בתאום ואשור רשות העתיקות.</p> <p>6. במידה ותדרש תוספת שטחים עבור יציאת חירום ומילוט מהבור, השינויים ו/או תוספת השטחים לא יהיו בגדר סטייה ניכרת הן מבחינת קווי הבניין והן מבחינת תוספת השטחים עיקריים שיידרשו (עד 60 מ"ר), וינתן בהליך של היתר בתאום עם הרטי"ג, רשות העתיקות, ואגף שימור בעיריה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בין היתר לעניין גז ראדון.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לסביבה הקרובה, שתכלול: גינון, נטיעות, ריצוף וכדומה, ותאושר ע"י אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>9. ביצוע פיתוח השטח בהתאם לתכנון כאמור יהיה ע"י מגישי התכנית, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. מגישי התכנית ישקמו את הגינון והפיתוח שיפגעו כתוצאה מהבניה בשטח.</p> <p>10. לא ינתן טופס 4 עד לאחר שיושלם פיתוח השטח לשביעות רצון מחלקת שפ"ע. אחזקת הבניינים, לרבות גגותיהם, תהיה באחריות מגישי התכנית.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה לכל מתחם יהיה תיאום עם אגף התברואה בדבר הטיית קווי ביוב או ניקוז קיימים לתוואי אלטרנטיבי במידת הצורך. הטייה כאמור תבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, בתיאום ופיקוח אגף הביוב.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית באגף המים. תשלום אגרות ע"י מגישי התכנית ייגבה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות, והגשת תכנית בטיחות לאישורם.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מפקדת הג"א לגבי פתרונות המיגון בשטח.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט מול מהנדס העיר או מי מטעמו, כולל פתרונות האוורור ופיתוח השטח.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פרטי התכנית עם מחלקת השימור בעירייה.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה לתוספות בנייה במבנה קיים תהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
--	--

תכנון זמין  
מונה תדפסה 23

תכנון זמין  
מונה תדפסה 23

תכנון זמין  
מונה תדפסה 23

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	0	ניתן לבצע את התכנית או חלקים ממנה ללא תלות בין המתחמים השונים. ההוראות והתנאים השונים יחולו רק על המתחם בו מוגשת הבקשה להיתר.

תכנית זמין  
מונה הדפסה 23

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 50 שנה

תכנית זמין  
מונה הדפסה 23

תכנית זמין  
מונה הדפסה 23

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך: 22.1.14
	הקרן לירושלים ע"י דניאל מימראן 580012805			
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך: 22.1.14
	הקרן לירושלים ע"י דניאל מימראן 580012805			
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מינהל מקרקעי ישראל 500101761 בבעלות מדינה			
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך: 22.1.14
	הקרן לירושלים ע"י דניאל מימראן 580012805			
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך: 22.1.14
	י. מולכו אדריכלים בע"מ 511262883			



ת.נ.ז. 23

ת.נ.ז. 23

ת.נ.ז. 23