

14855

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0115394

תוספת 6 קומות על מבנה מלון רון יפו 44 ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

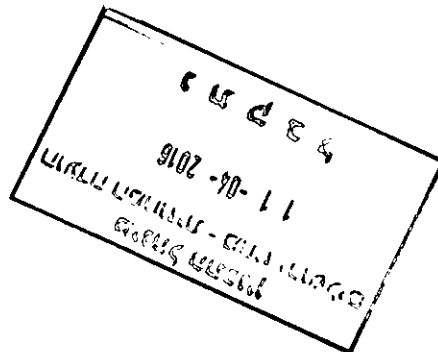


מנהל מטה

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 נישור תכנית מס' _____

הועדה הממוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26.12.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון: יו"ר הועדה הממוזית
 ב. ז. ז. ז.



מנהל מטה

דברי הסבר לתכנית

מדובר במבנה לשימור, בן 2 קומות, ברחוב יפו 44 בירושלים.
המבנה כלול בתב"ע 3423 הכוללת את כל מבני המונומנטים בירושלים.
התכנון המוצע בתכנית זו כולל תוספת 6 קומות מעל 2 קומות קיימות, סה"כ 8 קומות מעל מפלס רחוב יפו.
מציעה התכנית, שימור 3 חזיתות המבנה הקיים (דרומית, מזרחית ומערבית), וכן שימור של גרם המדרגות הפנימי.

השימושים המוצעים הם 2 קומות מסחר וכן מרתף מסחרי ואיחסון למלון, המקושר להם.
השימוש המוצע בשאר הקומות הינו שימוש מלונאי לטובת הקמת מלון בן 93 חדרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

101-0115394 מספר התכנית

תוספת 6 קומות על מבנה מלון רון יפו 44 ירושלים

1.2 שטח התכנית 0.849 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנית זמין
מגנה רדפסה 25

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220897
	קואורדינאטה Y	632178



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	יפו	44	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30052	לא מוסדר	חלק	30	109, 120, 900

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

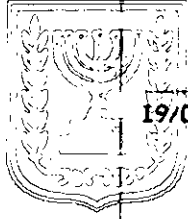
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3423 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית 3423.	3867	2208	19/04/1991
5166 / ב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה משנה ואינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב, אשר ימשיכו לחול על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית 62.	687	1586	16/07/1959
6578 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית 6578.	5167	1863	18/03/2003
מק/ 5022 / א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה משנה ואינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/א, אשר ימשיכו לחול על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



המחלקה לתכנון ופיקוח



תכנית זמנית
מונה תרופה 25

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מולכו			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יעקב מולכו		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות *	רקע			11/09/2011	משה שפירא	10/09/2015	תיק תיעוד	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	20/10/2013	יעקב מולכו	02/12/2015	נספח בינוי מס'1-תכניות. מחייב לעניין: מס' קומות מירבני, גובה בניין מירבני, גובה קומות, קווי בניין מירביים; הנחיות שימור, הריסה, שימושים.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	20/10/2013	יעקב מולכו	02/12/2015	נספח בינוי מס'2-חתכים וחזיתות. מחייב לעניין: מס' קומות מירבני, גובה בניין מירבני, גובה קומות, קווי בניין מירביים; הנחיות שימור, הריסה, שימושים.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	31/01/2013	יעקב מולכו	13/07/2015		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית



תלנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה פרטית בע"מ	אחר	הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ		הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ	ירושלים	קרן היסוד	11	02-6255212	02-6255377	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ		הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ	ירושלים	קרן היסוד	11	02-6255212	02-6255377	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תלנון זמין
מונה הדפסה 25

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ		הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ	ירושלים	קרן היסוד	11	02-6255242	02-6255377	

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 il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	me@mad@me mad-sur.co.il
אדריכל יועץ שימור	יועץ	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		תכנון זמין מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות על מבנה קיים לשימור ברחוב יפו 44 לשם הקמת שתי קומות מסחר ומלון בן 93 חדרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל למסחר ותירות ותירות עם זיקת הטאה, בהתאם.

2. קביעת הוראות בגין הנחיות מיוחדות

3. קביעת הוראות בגין תוספת קומות על המבנה הקיים כמפורט בנספח הבינוי.

4. קביעת הוראות בגין תוספת אחוזי בניה למבנה-כדלהלן:

שינוי אחוזי הבנייה מ-593.3% ל-900.0%

גובה מבנה סופי יהיה 821.50 כמפורט בנספח 1 ו-2 וזאת לרבות קומה טכנית.

5. קביעת הוראות בגין תוספת קומות על מבנה לשימור. סה"כ תוספת 6 קומות, מתוכן 5 קומות לפי היתר 2012/265 וקומה נוספת מתכנית זו.

6. קביעת הוראות בגין שימוש מסחרי ושימוש למלונאות בשטח התכנית.

7. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-6,134.25 מ"ר, מתוכם 4,731.25 מ"ר שטחים עיקריים ו-1,403.0 מ"ר שטחי שירות.

לטובת שימוש מסחר ומלונאות וכן שטחים תת קרקעיים.

8. קביעת הוראות בגין קווי בנין.

9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית.

10. קביעת הוראות לשימור הבנין כמפורט בסעיף 6.1.

11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

12. קביעת הוראות בגין אלמנטים להריסה.

13. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת מתכנית.



משרד התכנון והבניה
הרשות לתכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.849



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	93		+93		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	3,476.25		+2,806.25	670	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	1,255		+630	625	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	12 - 3
מסחר ותיירות	1
תיירות	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר ותיירות	1
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	12 - 3
הנחיות מיוחדות	מסחר ותיירות	1
זיקת הנאה	מסחר ותיירות	1
זיקת הנאה	תיירות	2
להריסה	מסחר ותיירות	1
לשימור	דרך מאושרת	12 - 3
לשימור	מסחר ותיירות	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	12 - 3
קו בנין עילי	מסחר ותיירות	1
קו בנין תחתית תת קרקעי	מסחר ותיירות	1
קו בנין תחתית תת קרקעי	תיירות	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	720	84.81
מעבר ציבורי להולכי רגל	129	15.19
סה"כ	849	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.36	29.55	דרך מאושרת
81.94	720.42	מסחר ותיירות
14.70	129.22	תיירות
100	879.19	סה"כ



מנהל תכנון
25/04/2016



מנהל תכנון
25/04/2016

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	מעבר ציבורי, פתחי גישה למערכות תת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>פיתוח המעבר הציבורי ייעשה ע"פי עקרונות נספח הבינוי מס' 1, ובתיאום עם מהנדס העיר.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>בתחום קוי הבניין התת קרקעים יותר לחפור ולבנות חלל אשר ישמש לגישה למתקנים הטכניים המתוכננים בתא שטח מס' 1. וכמפורט בנספח הבינוי בלבד ובכפוף להוראות השימור בסעיף 6.1.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>בשטח שמסומן כזיקת הנאה יותר מעבר חופשי להולכי רגל. כמו כן תתאפשר גישת רכב שירות לטיפול בציוד התת קרקעי שבתא שטח 1, אשר הגישה אליו היא מהפתחים בריצוף.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה - 1965. בתחום הדרך קיימות מרפסות ויותר להקים מרפסות חדשות.
4.2.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>בתחום קוי הבניין העיליים קיימות מרפסות לשימור. יותר להקים מרפסות חדשות בדומה למרפסות הקיימות וזאת ע"פ נספח הבינוי.</p>
4.3	מסחר ותיירות
4.3.1	שימושים
	מסחר ומלונאות
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>תותר תוספת קומות לבנין קיים לשימור בהתאם לנספחים 1 ו-2, ובהתאם להנחיות השימור בסעיף 6.1 בתקנון זה.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>עיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> חזיתות המבנה המפורטות בנספח הבינוי הינן מחייבות, יותרו שינויים בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה. יותר שימוש בחומרים אחרים כגון: זכוכית, ברזל, אלומיניום, בטון גלוי, אבן בסוג וצבע אחר מהקיים, ועוד. הפרט המפריד בין המבנה הקיים והמבנה החדש יבוצע עלפי המופיע בנספח מס' 2, והוא פרט מחייב.



תכנון זמין
באגף תדפיסה 25

4.3	מסחר ותיירות
	<p>4. עיצוב חזיתות המבנה יתואם עם אדריכל העיר ובשיתוף עם מחלקת השימור לעת מתן היתר בניה.</p> <p>5. על התכנון המוצע להדגיש ולהתייחס באופן מיוחד לנפח המבנה המקורי עם באמצעות פרט מפריד או כל אלמנט אדריכלי כפי שיקבע בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר.</p> <p>6. כל פרטי החלונות, הדלתות, המרפסות, הכרכובים, הקשתות והעיטורים יבנו בהתאמה לפרטם הקיימים בבנין הקיים.</p> <p>7. עבודות המסגרות יעשו על פי הפרטים הקיימים במעקות ובסורגים.</p> <p>8. מערכות המבנה יתוכננו בתת הקרקע.</p> <p>9. הגג יתוכנן תוך מתן תשומת לב לחזית החמישית בתיאום עם מחלקת תכנון ומחלקת קיימות. ניתן לשקול שימוש בית קפה בגג. תתאפשר גישה לשימוש בגג לרווחת אורחי המלון. תתאפשר אזור למערכות טכניות בגג כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ג	<p>חניה לא ידרשו מקומות חניה בגין פרויקט זה</p>
ד	<p>הריסות ופינויים אלמנטים בנויים התחומים בקו צהוב בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנון. כל הריסה תעשה בכפוף לאמור בהוראות השימור סעיף 6.1 בהוראות התכנית.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי הוא 821.50 מ', כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי יהיה 8 קומות כמצוין בנספח הבינוי. מספר הקומות הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. הנסיגות בבינוי יהיו ע"פ ובהתאם לנספח הבינוי. הנסיגות הינם הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>5. הנחיות השימור כפי שמופיעות בסעיף 6.1 הינן מחייבות וכל שינוי תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. השימוש המלונאי כפי שנקבע בהוראות התכנית ובנספח הבינוי הינו מחייב. כל שינוי מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>7. לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים בחזיתות המבנה, כל שינוי תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>8. שלביות הביצוע הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>9. גובה הקומות יהיה בקומות המלון 3.38 מ' ברוטו, תותר גמישות של עד 0.20 מ', כל שינוי מהוראה זו יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>10. שטחי הבניה המופיעים בטבלה 5 הינם מחייבים, כל סטיה מסעיף זה תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p>



תכנון זמין
מונה תוספת 25

4.3	מסחר ותיירות
	<p>א. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה והבניה. ב. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חתכי בדיקה וחישוב שטח לגילוי עתיקות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות. יתכן גילוי עתיקות שיחייבו חפירת הצלה במקום. ג. במקרה ויתגלו עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע לרשות העתיקות. אישור רשות העתיקות יותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירת הצלה לפני תחילת כל העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות. בתום חפירות ההצלה, ואם לא יחשפו במקרקעין עתיקות שלפי שיקול דעתה של הרשות יחייבו את שימורן באתר, תתיר רשות העתיקות לבצע את העבודות המבוקשות, בתנאים שייקבעו. ד. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות</p>
ז	<p>פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה 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 חשבוננו.</p>
ח	<p>אנטנות לא תותר התקנה של אנטנות או כל מערכות תקשורת בגג</p>
ט	<p>פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
י	<p>הנחיות מיוחדות האלמנטים המופיעים בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות הינן מרפסות מקוריות קיימות. לא תותר כל בניה נוספת בשטח זה מלבד הקיים.</p>



הכנון זמין
 מונה 25 פסה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
							מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח					
						250		340		20	1255	1	מסחר	מסחר ותיירות	
						650		460		583	3476.25	1	תיירות	מסחר ותיירות	
0	0	0	0	2	8	23.5 (1)	100	900	6134.25	800	4731.25	722	1	סך הכל	מסחר ותיירות

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחים למרחבים מוגנים ומחסנים ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה אבסולוטי 821.50 מ'

6. הוראות נוספות .6

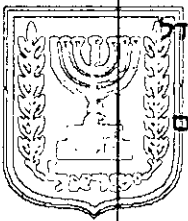
6.1

שימור

הוראות לשימור

הבניינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בניינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסתו של הביניין לשימור למעט חזית הביניין האחורית (צפונית) בהתאם לנספח הבינוי בלבד.
2. כל מה שמסומן בורוד בנספח בינוי מס' 1 ו-2 הוא לשימור ולא תותר הריסתו.
3. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
4. יש לשמר המבנה לשימור מלא כולל פרטים מקוריים בליווי אדריכל ומהנדס מומחים לשימור.
5. פרוק תוספות בניה מאוחרות שנבנו ללא היתר כולל מרפסות שנסגרו, סככות הצללות וכו' יעשה בהתאם לממצאי תיק תיעוד.
6. קווי בנין לא יחרגו מעבר למבנה לשימור, כולל קו בנין עילי במרפסות.
7. יש לשמור על הפרופורציות הקיימות בחזיתות המקוריות כולל מיקום פתחים, גודלם, גודל מרפסות ובתיאום עם מחלקת מהנדס העיר או מי מטעמו.
8. יש לשמר את המדרגות הראשיות, הקיר המעוגל, מעקות, עמודים, ציורי קיר וכל הפרטים המקוריים, כמפורט בנספח הבינוי.
9. אין להפוך מהלך מדרגות ראשי מקורי למדרגות מילוט.
10. לא תותר פתיחת פתחים בקירות המדרגות.
11. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מגרעות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול וכו', כמפורט בנספח הבינוי.
12. יש לשמר/לשחזר פרטי נגרות מקוריים בשתי הקומות של המבנה לשימור. כמו כן יש לשמר במקומו המקורי את שער הכניסה הראשי.
13. יש להסיר מכל חזיתות המבנה תשתיות למיניהן כגון מזגנים, צנרת וכו'.
14. מיקום מרחבים מוגנים, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות לרחובות יפו והרב קוק.
15. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר היה ויפגע/ ייהרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להליך כפי שהיו טרום הגשת תכנית זו.
16. לא יותר פרוק ואו פרוק ובניה מחדש של המבנה לשימור או חלקים ממנו.
17. עיצוב חזית הבינין יתואם עם אדריכל העיר ובשיתוף עם מחלקת השימור לעת מתן היתר הבניה. תכנית זמין תוספת 25 בניה.
18. תנאי למתן היתר בניה למבנה יהיה שימור המבנה ההיסטורי.
19. כל עבודה שתאושר בבנין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.
20. תכנון הקונסטרוקציה של המבנה הקיים לשימור והתוספת המתוכננת עליו תעשה באופן שלא ישנה או יפגע בקירות, באלמנטים אדריכליים, במערכת הקונסטרוקטיבית הקיימת של



תכנית זמין
תוספת 25

6.1	שימור
<p>המבנה וכו'. לא יתאפשר דיקוק אבן מקורית. כל היתר בניה שיינתן למבנה ולפתרון הקונסטרוקטיבי בו, יהיה בכפוף לאישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים. כל פתרון קונסטרוקטיבי יכלול סכמה הנדסית מטעם מהנדס המתמחה בשימור מבנים לאישור ועדת השימור ולאישור מהנדס העיר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. השלמת תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י מהנדס העיר. 2. תיאום תכנון ועיצוב אדריכלי ואישורו ע"י מהנדס העיר. 3. מתן היתר בניה מותנה בשימור המבנה ההיסטורי כולל מעטפת ופרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר. 4. תנאי לאכלוס המבנה החדש - שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. 5. פרוק תוספת בניה מאוחרות. 6. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי פנים. 7. הטמעת מודל הבנין במודל העיר. 8. השלמת תיק תיעוד מלא לרבות חוות דעת הנדסית, ואישורו על ידי מהנדס העיר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א	בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש	שם: הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ 520000951	חתימה:	
התכנית	שם: הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ 520000951	חתימה:	
יזם	שם: הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ 520000951	חתימה:	
בעל עניין	שם: הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ 520000951	חתימה:	
בקרע	שם: הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ 520000951	חתימה:	
עורך	שם: יעקב מולכו	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: י. מולכו אדריכלים בע"מ 51126883	חתימה:	



משרד התכנון והתעשייה
מנהל תכנון ומספר 25



משרד התכנון והתעשייה
מנהל תכנון ומספר 25