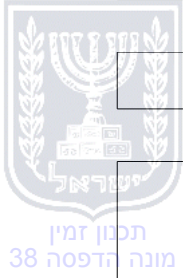


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0569079

תוספת קומות מעל 2 מבנים קיימים - בית חנינה - ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת ב שכונת בית חנינה, דרך רמאללה 2 -רח' יוסף חיורי - ירושלים

התכנית המאושרת החלה על החלקה היא במ/3458/א. המייעדת שטח זה ל מגורים 5 מיוחד, מעבר ציבורי להולכי רגל, שטח למבני ציבור ודרך מאושרת, אחוזי בניה למגורים הינם 50%.

על שטח התכנית קיימים 3 מבנים:

בנין 1 קיים בנין בן 3 קומות מלפני שנת 1967. המסומן לשימור במסגרת התכנית.

בנין 2 קיים מבנה בן 2 קומות בחריגות בניה מהיתר בנייה מס' 1998/0287.01

בנין 3 בן קומה אחת המסומן כולו לשימור.

עניינה של התכנית שינוי יעוד למגורים ב', וביטול דרך המאושרת בתחום החלקה, מדרום לשם שמירה על גדרות ההיסטוריות סביב החלקה. שטחי הדרך המבוטלים מדרום יתווספו לשטח לצרכי ציבור מצפון לחלקה.

כמו כן התכנית מציעה תוספות למבנים הקיימים להלן: למבנה מס' 1 תוספת קומות מעל המבנה לשימור תוך שימור האלמנטים הקיימים. למבנה מס' 2 הגדלת זכויות הבניה ואחוזי הבניה המרביים ל% 160, תוספת קומות והכשרת הבניה הקיימת. המבנה השלישי נותר ללא תוספת בניה.

סה"כ מוצעים בתכנית זו 13 יח"ד.

התכנית מתייחסת גם לשימור מבנה היסטורי וקובעת הוראות לשימור למבנה זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות מעל 2 מבנים קיימים - בית חנינה - ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0569079	מספר התכנית	
3.552 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
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

222158 קואורדינאטה X

638492 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך רמאללה 2, בית חנינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30604	לא מוסדר	חלק	262-263	

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 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

תאריך	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	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
11/01/1998	1269	4605	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/3458/א	החלפה	במ/3458/א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נסים נחלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נסים נחלה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין אטימת בנין מס' 2, ומחייב לעניין שימור, מס' קומות, גבהים, נפחי ס וסוג הגגות.	10: 14 08/05/2019	נסים נחלה	04/02/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח שימור	14: 13 21/05/2019	נסים נחלה	21/05/2019	1	1: 200	מחייב	תיעוד ושימור
לא	נספח תנועה, מנחה בלבד	11: 07 13/02/2019	מוחמד עמרו	13/02/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 08 26/07/2018	נסים נחלה	26/07/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 38

**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	חנא חירי סאמייה מוסא			ירושלים	(1)	2	02-6276669		mazen.qulty@quptyla wfirm.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל ענין בקרקע לשם הגשת תכנית זו בלבד, יובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית בקרקע הכלולה בתכנית זו., כתובת: דרך ראמאללה 2 - בית חנינה.

**1.8.2 יזם**

**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
אדריכל	עורך ראשי	נסים נחלה	110724	נחלה אדריכלים	נצרת	רח 2006		04-6555792		Nakhleh@net vision.net.il
מודד	מודד	האני עומרי	1180	בית אל-מקדס	ירושלים	(1)		02-6276585	02-6260421	aalawzi@yahoo. ca
יועץ תנועה	יועץ	מוחמד עמרו		ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	(2)		02-6275463	1532-6275463	info@yarden- eng.com

(1) כתובת: מרגי אל-מהור 2-שועפט-ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד 27226 ירושלים 91271.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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 מעל מבנים קיימים בית חנינה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד ממגורים 5 מיוחד ושטח לבנייני ציבור לאזור מגורים ב', ושטח למבנים ומוסדות ציבור, שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ב' ושינוי יעוד ממגורים ב' לשטח למבני ציבור.
2. קביעת שטחי בניה מרביים .
3. קביעת הוראות בגין שימור המבנים בתכנית.
4. קביעת מס' הקומות בבניין מס' 1 ל 4 קומות מעל קומת חניה.
5. קביעת מס' הקומות בבניין מס' 2 ל 4 קומות מעל קומת חניה.
6. קביעת קומות למבנה מספר 3 לקומת 1 מעל הקרקע.
7. קביעת קומות למבנה מס' 4 ל-6 קומות מעל הקרקע.
6. קביעת מס' יח"ד ל 13 יח"ד סה"כ למבנים 1-2.
7. קביעת קווי בנין בקונטור המבנים הקיימים .
8. קביעת הוראות בגין הפקעות לצורכי ציבור.
9. קביעת הוראות בגין טיפול בעצים בוגרים .
10. קביעת הוראות בגין הריסות.
11. קביעת הוראות בגין ביטול דרך.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
מבנים ומוסדות ציבור	66
דרך מאושרת	68
שביל	27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	66
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	66
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	68
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	66
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	27
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה לשימור	דרך מאושרת	68
מבנה לשימור	מגורים ב'	1
מבנה לשימור	שביל	27

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	267.21	7.52
מגורים 5 מיוחד	2,712.93	76.38
שטח לבנייני ציבור	453.93	12.78
שטח ציבורי להולכי רגל	117.65	3.31
<b>סה"כ</b>	<b>3,551.72</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	153.58	4.32
מבנים ומוסדות ציבור	568.33	16
מגורים ב'	2,711.96	76.36
שביל	117.65	3.31
<b>סה"כ</b>	<b>3,551.53</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>חניה</b>	<b>א</b>
<p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ב. חניה המוצעת מעל הקרקע תספר במניין הקומות ואחוזי הבניה מעל הקרקע בהתאמה.</p>	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>ב</b>
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג וכיחול האבן הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>2. בניין מס' 1 ו-3 הינם מבנים המסומנים לשימור.</p> <p>3. הנחיות שימור ייעשו בהתאם להוראות השימור המפורטות בסעיף 6.5.</p>	
<b>סטיה ניכרת</b>	<b>ג</b>
<p>א. מס' הקומות המירבי בתכנית זו כמצוין בטבלה 5 להוראות, הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. אטימת הבינוי כמוצג בנספח הבינוי עד להוצאת היתר בניה הינה מחייבת כפי שמסומן בנספח הבינוי וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ד. גובה הבינוי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ה. נספח השימור מחייב לעניין השימור לרבות, שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר ופרטי בנין מקוריים. כמו כן נספח הבינוי מחייב לעניין נפחים, גבהים, מס' קומות, וסוג הגגות. כל שינוי מהמצוין בנספח הבינוי יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ו. נספח השימור הינו מחייב לנושא השימור, כולל שימור החזיתות המקוריות, חומרי גמר ופרטי בנין מקוריים. כל שינוי יחשב סטיה ניכרת.</p>	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>ד</b>
הגדרות/בינוי המסומנים בתשריט מיועדים להריסה.	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>ה</b>
<p>ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>ו</b>
<p>- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p>	

4.1	מגורים ב'
	<p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית 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 בנין מתת עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים, אשר ייקבע ע"י הרשות .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות בעירייה :</p> <p>אגף תושיה-מח' הדרכים שפ"ע גננות , תברואה , חב' חשמל, כבאות, נגישות, תחזוקת כבישים ומדרכות, מידע תכנוני, מח' גננות-עצים ומח' מדיניות ותכנון.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת פיקוח העירונית כי האטימה נשארה על כנה.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרכים סביב המגרש גבולות החלקה כפי שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>- תנאי לבקשה ראשונית להיתר בניה : תכנון מפורט של דרכי הגישה מצד המזרחי לתכנית בין שני הצמתים, מהכביש הסטטורי מדרום.</p> <p>תנאי למתן היתר יהא חו"ד מחלקת השימור בעיריית ירושלים בהתאם למפורט בסעיף 6.5.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטי בניה, מסגרות ונגרות מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכנית שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>ההיתר יכלול פתרון לתשתיות: קולטי שמש, דודי שמש, מתקני מיזוג וכדו'.</p> <p>היתר הבניה יכלול פרט ניתוק בין הקומות המוצעות לקומות ההיסטוריות, שיתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p> <p>שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה פירוק כל תוספות הבניה אשר לא סומנו להכשרתם בתכנית זו.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בנין המסומן בתשריט קו נקודה בצבע אדום הינו עבור קו בניה עילית.</p> <p>קו הבנין המסומן בתשריט קו נקודה בצבע תכלת הינו עבור שטח למרפסות בלבד.</p>



4.1	מגורים ב'
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1-תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.  2-תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.  3- תנאי לאכלוס המבנה -שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, בליווי אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בשימור.  4-תנאי למתן טופס 4 הינו הסדרת תשתיות על גבי המבנה.  5-תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.  6-נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בפועל.  7-תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.  8-תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.  9-תנאי לאכלוס המבנה- שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת הבנייה לבניין קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>חינוך, רווחה, קהילה וחברה.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בניו</b></p> <p>1-שטח המסומן בחום בתשריט הינו שטח למבנים ומוסדות ציבור.  2-על שטח זה יחולו הוראות ההפקעה 6.5  3-השימושים יכללו גן ילדים שייבנה בקומת הקרקע בשטח של 130 מ"ר בנוי עם חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר, מעל גן ילדים ייבנו פונקציות נוספות שייקבעו בעת הגשת היתר הבנייה לשטח הציבורי, בתיאום מול אגף מדיניות תכנון ובשילוב השטח למבנה ציבור אשר קיים ממערב, כיחידה כוללת.</p>
א	
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>זרכים</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בגוון אדום מיועדים לביטול דרך קיימת. יעוד הקרקע ייקבע למגורים ב ויחולן בשטח זה הוראות בהתאם.</p>
א	
ב	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>1-שטח המסומן בחום בתשריט הינו שטח לדרך מאושרת.</p>

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
2-על שטח זה יחולו הוראות הפקעה 6.5.	
<b>שביל</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
מעבר להולכי רגל .	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b> א השטח המסומן בתשריט בירוק הינו שביל למעבר הולכי רגל . על שטח זה יחולו הוראות הפקעה סעיף 6.5	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כלי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
0	3	2	6	790.68		42	361	1833	688	0	270	1093	568	4			מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	1	4	785.82 (3)	2	5	15 (2)	69	2050	178	0	174	1698	(1) 2711	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	1	4	786.03 (3)	3	7	21 (2)	90	2778	314	0	(6) 396	2068	(5) 2711	2	1	מגורים ב'	מגורים ב'
				770.9		1	1.5	43	43	0	0	43	2711	3	1	מגורים ב'	מגורים ב'	
					5	13	36	160	4871	492	0	570	3809	2711			מגורים ב' >סך הכל<	



תכנון זמין  
הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

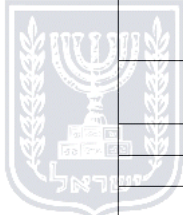
קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					קדמי	אחורי
	4			מבנים ומוסדות ציבור	3	3
	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'	(4)	(4)
	2	1	מגורים ב'	מגורים ב'	(4)	(4)
	3	1	מגורים ב'	מגורים ב'		
			<סך הכל>	מגורים ב'		

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

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

- (1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (2) תכסית תת קרקעית תהיה 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני.
- (4) לפי תשריט.
- (5) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (6) שטח חניה מעל הקרקע יספר במניין בשטחי הבניה המירביים בשיעור של 150מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ו. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ז. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>ח. בשטח הת"ע נסקרו כ 80 עצים: רוב המוחלט של העצים נקבעו לשימור.</p> <p>ט. שימור העצים והצלחת ההעתקה תנאי לשחרור הערבות.</p> <p>י. 16 עצים מצויים בשטח ציבורי והעירייה תהיה אחראית לבקש בקשות לגבי עתיד עצים אלו.</p> <p>ק. 12 עצים נמצאים בשביל עם זיקת הנאה לציבור והעירייה תהיה בתפקיד היזם ותנהג על פי כל דין וחוק הגנת האילן.</p>
<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>6.3</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<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>
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>
<b>6.5</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>-נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כולל שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר ופרטי בנין מקוריים. כל שינוי יחשב סטייה ניכרת.</p> <p>-חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>-כל עבודה שתאושר בבנין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p>
<b>6.6</b>	<b>שימור</b>
	<p>1. לא תותר הריסתו של בנין המסומן בתשריט לשימור.</p> <p>2. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבנין.</p>



**6.6**

**שימור**

3. כל האלמנטים המסומנים בוורוד ובסימבול בתשריט ובנספחי הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.
4. בניין מס' 1 הינו בניין לשימור : במבנה זה יותר פתיחת פתח לדלת או הפיכת חלון לדלת אך אין לפרק קירות בשלמותם.
5. פתרון למרחבים מוגנים בקומות ההיסטוריות יעשה באמצעות חדרים מחוזקים. מיקומם לא יהיה בחזית הראשית.
6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספת שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך המבנה או תת קרקעית.
7. ניקוי אבן : לא יאושר ניקיון אגרסיבי כגון התזת חול או מים. שיטת הניקיון המומלצת תהיה בעזרת מברשות, מים וסבון רגיל. העבודה תהיה ידנית ולא מכאנית.
8. חידוש הכיחול יהיה ע"י פינוי ידני של חומרי כיחול ישנים וביצוע כיחול על בסיס סיד-תערובת בגוון המקורי.
9. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים.
10. ציורי קיר ובדיקה מחייבת לנוכחותם ע"י מומחה בתחום טרם תחילת עבודות הבניה. במידה וימצאו ציורי קיר במקום-יש לשחזרם ע"י מומחה בתחום.
11. פרוק תוספות מאוחרות יעשה באמצעות פירוק זהיר וידני.
12. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.
13. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
14. עיצוב החזיתות והפתחים בתוספת הקומות, מעקות, עיצוב מרפסות וכיו"ב, יתואמו עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.
15. בעת ביצוע בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש להציע פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.
16. היה ויפגע/ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יוחזר הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל, כך שהמבנה ההיסטורי ישוחזר טרם פגיעתו.
17. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות ומעקות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, לרבות פתיחת פתחים מקוריים שנאטמו.
18. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.
19. במידה וימצא במקום בור מים-הוא ישומר עם שאר חלקי הבנין ההיסטוריים .
20. התוספת מעל הבניין לשימור תייצר ניתוק בינה לבין המבנה המקורי, והתוספת תתוכנן בצורה שתדגיש את ההבדל בין ההיסטורי לתוספת.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל בניין יבנה בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש יהיה עד 7 שנים מיום אישור התכנית .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38