

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0755256

שינוי הוראות בינוי לצורך שימור בניין היסטורי, רח' רמב"ן 14

ירושלים

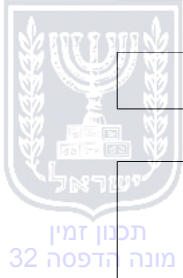
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לשנות הוראות בינוי לצורך שימור בנין היסטורי, רח' רמב"ן 14
התכנית קובעת הוראות שימור לבניין קיים.
מוצע בינוי אגף חדש בן 5 קומות מאחורי הבניין הקיים.
מוצעות 2 קומות מרתף חדשות.

חזיתות הבניין הקיים מבוקשות לשימור (חזיתות דרומית, מזרחית, מערבית וקטע מחזית צפונית)
תוך התרת ביצוע שינויים , בהן עבור פתחים בקומת הקרקע ובקומה א' של הבנין הקיים, הריסת סגירה
מאוחרת של מרפסת, פרוק והריסה של קירות ורצפה ותקרות פנימיות והריסה של תוספת מאוחרת בחלקו
הצפוני של הבנין הקיים.

בתכנית מוצעת הגדלה של מס' הקומות המירבי המותר לבניה מ-4 קומות ל-5 קומות, באגפו הצפוני החדש של
הבנין, לשם שימור הבנין הקיים בשטח.

בתכנית מוגדרים קווי בנין מירביים חדשים לביצוע הבניה.
בתכנית מוצעת הגדלה של שטחי הבנייה המירביים המאושרים בשטח, בהתאם לקבוע בהוראות סעיפים
62 א (א) 15 ו- 62 א (א) 16 שבחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שינוי הוראות בינוי לצורך שימור בניין היסטורי, רח' רמב"ן 14
------------------	--

מספר התכנית	101-0755256
--------------------	-------------

שטח התכנית	0.634 דונם
-------------------	------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק	ל"ר, 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)
----------------------	--

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-------------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-------------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220550

קואורדינאטה Y 631360

1.5.2 תיאור מקום

רח' רמב"ן 14, שכונה רחביה, ירושלים

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	רמב"ן	14	

שכונה רחביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30038	לא מוסדר	חלק	15	

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 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
62	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 בתחומה.	687	1586		16/07/1959
9988	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 9988 בתחומה	7090	7877		10/08/2015



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				נמרוד איתן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נמרוד איתן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/04/2019	נמרוד איתן	08: 24 25/03/2020	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	01/06/2023	נמרוד איתן	08: 53 06/06/2023	נספח הבינוי-נספח מס' 1 מחייב לעניין: גובה, מס' קומות, שימור, נסיגה	לא
תנועה	מנחה		1	27/11/2019	משה אלבוחר	08: 09 18/03/2020	נספח תנועה-נספח מס' 3	כן

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
	פרטי	חיים אליעזר פינק			תל אביב-יפו	ויצמן	2	03-5333313		chaim@charleschaim.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים אליעזר פינק			תל אביב-יפו	ויצמן	2	03-5333313		chaim@charleschaim.com

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	נמרוד איתן	101774	מייקל שוורץ אדריכלים	ירושלים	(1)		02-5661622	02-5635520	office@msarchts.com
יועץ תחבורה מהנדס	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שרותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	office@albocer-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 8686 ירושלים, 9108602.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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**

קביעת בינוי לתוספת אגף צפוני בן 5 קומות מאחורי מבנה לשימור ברחוב רמב"ן 14 רחביה עבור תוספת שטחי בניה ויח"ד . קביעת תחום מפורט לשימור בפנים ובחוץ המבנה ההיסטורי ומתן הוראות ותחום חפירת מרתף במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת בינוי לתוספות בניה לבניין קיים המיועד לשימור כמפורט להלן :
1. קביעת בינוי לתוספת אגף צפוני בן 5 קומות, לשם הרחבת הבניין הקיים בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.
2. קביעת בינוי להקמת קומת מרתף (1-) למגורים (לשם הרחבת יחידת הדיור המתוכננת בקומת הקרקע שמעליה) , לחניה ולמחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת בינוי להקמת קומת מרתף (2-) עבור חניה, בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת הוראות לשימור פנים וחזיתות המבנה ההיסטורי. הגדרת אזורים מותרים להריסה, בפנים ובחוץ המבנה. קביעת הוראות לשינויים בחזיתות בתחום חיבור האגף החדש והמבנה לשימור. קביעת אלמנטים לשימור בפנים ובחוץ המבנה.
- ג. שינוי קוי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
- ד. הגדלת מס' הקומות המרבי מ-4 קומות ל-5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. תחום חפירת המרתף מותנה בהבטחת שמירה על שלמות המבנה .
- ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת הוראות בגין גדרות לשימור.
- ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור עצים לעקירה.
- ח. קביעת הוראות בגין חלקי מבנה/ גדרות/ מדרגות להריסה.
- ט. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- י. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
- יא. קביעת מס. יח"ד
- יב. קביעת קווי בנין.
- יג. קביעת תכנית בינוי.
- יד. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- טו. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	1		מגורים	1
			מגורים	1
			מגורים	1
			מגורים	1
			מגורים	1
			מגורים	1
			מגורים	1
			מגורים	1
			מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים	634	100	
סה"כ	634	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים	632.76	100	
סה"כ	632.76	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותרנה תוספות בניה לבנין הקיים בשטח והמיועד לשימור, כמפורט להלן : א. תותר תוספת של אגף צפוני, בן 5, קומות לשם הרחבת הבנין הקיים בשטח, עבור 4 יחידות דיור, כמפורט בנספחים מס' 1-3. ב. בדירה מס' 1 תותר גישה ישירה מיח"ד בקומת קרקע לממ"ד בקומת מרתף 1- . שטחי הממ"ד, מדרגות הגישה אל הדירה בקומת קרקע, והמעבר מהמדרגות אל הממ"ד, לא יוכללו במניין שטחים המרביים. 2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים, שהינם מחייבים : מס' יחידות הדיור המירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, קווי הבנין המירביים, והוראות השימור והשחזור. 3. קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט וכמפורט להלן : א. קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת הם קווי הבנין עבור קומת קרקע וקומה א'. ב. קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום (קו בנין עילי) הם קווי הבנין עבור קומות ב-ד. ג. קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום (קו בנין תחתית תת קרקעי) הם קווי הבנין עבור שתי קומות המרתף. ד. קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קווי הבנין עבור מעלית רכב בלבד. 4. שטחי הבניה המירביים והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 5. ההנחיות בנוגע לשטחים, הרשומות בטבלה 5 גוברות על המופיע בנספח בינוי ועל המופיע בנספח חישוב שטחים. 6. גובה חדר מדרגות על הגג לא יעלה על 2.20 מטר נטו. 7. השימוש בגג המבנה יהיה למתקנים טכניים בלבד, לא תותר התקנת פרגולות ומצללות על הגג.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה מפלס הגג (רצפת הגג) באגפו הצפוני של הבניין לא יעלה על 18.35 מ' מעל מפלס הכניסה, כמפורט בנספח מס' 1. 2. גובה מעקה הגג לא יעלה על מפלס 19.50, כמפורט בנספח מספר 1. 3. גובה חדר המדרגות המשותף על הגג לא יעלה על 21.40 מ' מעל מפלס הכניסה, כמפורט בנספח מס' 1. 4. תותר הקמת מעלית רכב בחלקה הצפון מזרחי של החלקה, בקו בנין "אפס" עם החלקה הגובלת

4.1	מגורים
	מצפון, כמפורט בנספח מספר 1. קו הבניין המסומן בתשריט הינו עבור מעלית רכב בלבד. לא יותר בינוי מעל מתקן המעלית- גובה +2.85 5. מבנה אשפה ימוקם בפנים הגדר הקיימת ודלתותיו לא יופנו לרחוב. מבנה אשפה ו/או פילרים לא ימוקמו בסמוך ו/או על חזיתות המבנה לשימור בהתאם למופיע בנספח בינוי. 6. לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת לבניה תישאר טבעית או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. 7. באזורי הגינון שמעל לגג קומות המרתף, יבוצע מילוי אדמה גננית בעומק של 60 ס"מ לפחות. 8. מפלסי הפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מספר 1. 9. משטחי הדריכה של החצר האנגלית, בצמידות לחזית הבניין לשימור יהיו במפלס הפיתוח הסופי, לא גבוהה ממנו. 10. מעקות מרפסות הגג שעל המבנה לשימור ימוקמו בצד הפנימי של המעקה הבנוי ויהיו שקופים. 11. על גג מבנה השימור לא תותר בניית פרגולה קבועה. 12. לא יבוצע שילוט על מבנים לשימור.
ג	עיצוב אדריכלי 1. הבניה החדשה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, בנדבכים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. יותר שילוב של חומרים נוספים בחזית הבניה החדשה, בתיאום עם מחלקת השימור. 3. לא יותר מיקום של מזגנים בחזיתות הבניין. 4. יותר שימוש בתאים פוטו-וולטאים על הגג. 5. מיקום מערכות בית משותפות: תשתיות נדרשות ע"י הרשויות (כגון: גמל ספרינקלרים, מבנה אשפה, פילר חשמל וכדומה), יבחנו לעת מתן היתר הבניה. 6. לעת מתן היתר הבניה יש לבחון מיקום ביתן האשפה לצד הכניסה למעלית הרכב, תוך הצנעת מיקומו בחזית לרח' אלחריזי. 7. גובה הגדרות סביב החלקה יותאמו לגובה הגדרות הקיימות לשימור. גדרות שנקבעו לשימור שתשארה במצבן הקיים ושלא תותר כל פגיעה/שינוי בהן. תכנון הגדרות יתואם ויאושר ע"י מח' השימור העירונית.
ד	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. 3. ניתן להתקין מעלית רכב בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו- 3 4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה המוצעת בתחום התכנית לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. התכנון המפורט כאמור יהא בהתאם להנחיות לתכנון חניה פרק ד' תכנון חניונים, ובהתאם להנחיות לתכנון חניה פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים: ובהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
ה	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי, כמצוין בנספח מספר 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב

4.1

מגורים

	2002. 2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3. הוראות השימור שבתכנית זו הינן הוראות אדריכליות מחייבות. סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 4. הנסיגה המוצעת בבינוי באגף האחורי במפלס +7.85 הינה מחייבת. צמצום שטח הנסיגה תחשב סטייה ניכרת .
ו	שמירה על עצים בוגרים 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. 3. בהליך הרישוי תהיה בחינה מפורטת נוספת של ערכיות העצים. ככל שיימצא ערך בשימור של עצים בוגרים נוספים בתחום התכנית, אשר לא נדרשת כריתתם לצורך הבינוי המוצע, תינתנה הוראות בנוגע לשימורם. במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים, בתאום ובפיקוח אגרונום. 4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת גננות וקבלת אישור לנ"ל. 5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות, על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים קטנים 1-3 לעיל.
ז	תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ואדריכל העיר או מי מטעמם, וקבלת אישורם לנ"ל. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד 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 מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק

4.1	מגורים
	במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר. 4. חיזוקים למבנים לשימור אם ידרשו אחרי בדיקה של מהנדס שימור מומחה תעשה באמצעים שלא יפגעו במבנה המקורי. 5. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט העצים המיועדים לשימור ולעקירה, פירוט העצים הבוגרים החדשים שיינטעו במקום העצים שיעקרו, פירוט גינות ונטיעות, גדרות, ריצוף, תאורה וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר. 6. ראה סעיף 4.1.2 ז' "שמירה על עצים בוגרים" לעיל. 7. תיק תיעוד מלא הוגש ואושר בשלב תב"ע, תוספות אם ידרשו יהיו לשם תכנון מפורט לביצוע השימור. 8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הבניין המיועד לשימור ושל הבניה והפיתוח החדשים המוצעים בתחום התכנית, לאישור מח' השימור העירונית. התכנון המפורט כאמור, יכלול את כל המרכיבים שיידרשו ע"י מח' השימור העירונית, לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. 9. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות בנקאית לידי עיריית ירושלים ע"י מגישי הבקשה להיתר, בגובה שייקבע ע"י עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע הוראות השימור שנקבעו לבניין לחזיתות ולגדרות המיועדים לשימור בתכנית. 10. תנאי למתן היתר הבניה הוא הגשת חוות דעת הנדסית שימורית להקמת שתי קומות המרתף, המוצעות מתחת לבניין לשימור, וקבלת אישור ממח' השימור העירונית לפתרון ההנדסי המוצע להקמתן. 11. תנאי למתן היתר בניה הוא מינוי מהנדס שימור מבנים ואדריכל שימור אשר ילוו את ביצוע הבניה בשטח. 12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון איסוף ופינוי האשפה עם אגף התברואה. יתוכן מתקן אשפה עבור מיכל אשפה בנפח 1100 ליטר בתוך שטח התכנית. מיקומו וגודלו יקבעו סופית לעת התכנון המפורט ובהתאם להוראות הבינוי שבתכנית זו. 13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות הכבאות וההצלה וקבלת אישורה לתכנון המפורט, לרבות לעניין דרך הגישה לבניין, תכנון מערכת אספקת המים, פריסת ברזי הכיבוי, תכנון מערכת הגז, תכנון מערכות בטיחות אש וכדומה, הכל כפי שיידרש. 14. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון המיגון עם מפקדת הג"א. פתרון למרחב מוגן המבנה לשימור יעשה בתחום תוספת הבניה החדשה בלבד. 15. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 16. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התוספת החדשה לרבות פרטי החיבור בין המבנה החדש למבנה ההיסטורי עם מחלקת השימור בליווי אדריכל ומהנדס שימור.
ח	תנאים בהליך הרישוי 17. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבמבנה ים לרבות פרטי הבניין הקיימים בו בפנים ובחוץ, לרבות אבן מקוריית, פתחים, כתובות, תבליטים. פרטי הגג, מזחלות ומרזבים יהיו כדוגמת הפרטים המקוריים ובתאום עם מחלקת שימור ובהתאם למפורט בנספח הבינוי. 18. היתר הבניה יכלול את שימור הבניין וקביעת שילוט בגדר המגרש לציון האתר לשימור. ההיתר יכלול הוספות הוראות שימור כולל פרטים לשחזור/שימור על גבי

4.1

מגורים

התוכנית בהתאם למסקנות תיק התייעוד המאושר ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.
19. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבנייה להיות כפי שהמבנה המקור יהיה בנוי בפועל.

ט

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

חלקי המבנים, הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח 1 בצבע צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

י

הנחיות מיוחדות

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 9988, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 755256 זו, לרבות לעניין פרטי והוראות בינוי, ותנאים למתן היתר בניה, ממשיכות לחול, ללא שינוי.
מרפסות

1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.
2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבנין.
3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.
4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.
5. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
6. כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת

גגות

1. בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
2. יתרת חלקי הגג אשר אינם משמשים למתקנים טכניים יפותחו כגג ירוק לרווחת דיירי הבניין ומשתמשיו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש מוחלט	
אחורי מונה	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	21.4 (3)	4	52	260	1648.5	795 (2)	0	0	853.5 (1)	634	1	1	מגורים



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

מ"ר	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
10.74	(5)	1	1	מגורים	מגורים

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

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד.
- לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
- ההנחיות בנוגע לשטחים, הרשומות בטבלה זו גוברות על המופיע בנספח בינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר להסב שטחים עיקריים לשטחי שרות.
- (2) בתת הקרקע יותרו השימושים הבאים : חניה, מחסנים, חדרי מכונות, מעברים. בהתאם להנחיות תכנית 9988.
- (3) כמפורט בנספח מס' 1. הגובה הקיים באגף הקידמי לשימור +7.85.
- (4) כמפורט בתשריט ובסעיף 4.1.2 א.3 שבהוראות התכנית.
- (5) כמפורט בתשריט ובסעיף 4.1.2 א.3 שבהוראות התכנית. הגובה הקיים באגף הקידמי לשימור +7.85.

6. הוראות נוספות

6.1

שימור

הבניין המסומן בתשריט בסימון מעוין אדום, הוא בנין לשימור ויחולו עליו ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור, למעט פירוק והריסה של האלמנטים המצוינים להריסה בנספח מס' 1 והמפורטים להלן: קטע מחזיתו הצפונית של הבניין הקיים, בניה קיימת בפינתו הצפון מערבית של הבניין הקיים, רצפות, קירות ותקרות פנים, וסגירה מאוחרת של מרפסת בפינתו הצפון מערבית של הבניין הקיים, הכל כמפורט בנספח מס' 1.
2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין הקיים ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות באבן, בפתחים בכתובות בתבליטים בסיתות, בכיחול בגדרות בשערים וכדומה.
3. חזיתות הבניין המסומנות בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע סגול הן חזיתות המיועדות לשימור ואסורה הריסתן או פגיעה בהן.
- כמו כן לא תותר התקנת מערכות טכניות על גבי חזיתות אלו.
4. למרות המצויין בסעיפים קטנים מס' 2 ו-3 לעיל, יותרו שינויים בחזיתות הבנין המיועדות לשימור לצורך פתיחת פתחים חדשים, או לצורך הפיכת פתחי חלונות לפתחי דלתות, הכל כמפורט בנספח מס' 1.
5. הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע סגול מיועדות לשימור ואסורה הריסתן ו/או פגיעה בהן.
- לא יותר שינוי בצורתן של גדרות אלה ואסורה הקמתן של מערכות טכניות בצמוד להן או בשטח החצר לידן.
6. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה, תשופצנה ותנוקנה חזיתות הבניין הקיים, יוסרו כל האלמנטים הקיימים בהן שאינם מן הבניה המקורית, ויוסרו תשתיות חיצוניות (כגון: חוטי חשמל, צינורות ניקוזי מזגנים וכדומה), ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא בשטח, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.
7. תותר הריסת בור מים קיים במפלס (1-), כמצויין בנספח במס' 1.
8. יש לשמר/לשחזר פרטי חיפוי העץ בנישה הדרומית בקומת כניסה, מדרגות עץ, מעקות עץ מקוריים במרפסות, סורגים מקוריים ודלתות מקוריות הכל כמפורט בנספח מס' 1.
9. יותר חיזוק פנימי בלבד של הבניין כנגד רעידות אדמה. חיזוק פנימי יעשה ללא פגיעה באלמנטים מקוריים לשימור שהוגדרו בנספח הבינוי.
10. לא תותר סגירת מבואת הכניסה בקומת הקרקע בחלקו הדרום מזרחי של הבניין.
11. לא תותר התקנת מיצללה מכל סוג שהוא בחצר הדרומית ובמרפסות הפתוחות של הבניין המיועד לשימור, בקומה א, בחזית הדרומית.
12. ישומרו/ישוחזרו, ככל שניתן, ריצוף מבואת הכניסה, פרטי ריצוף בחצר, פרטי מסגרות, פרטי נגרות מיוחדים וכדומה.
13. פרטי וחומרי הבניה בבניין לשימור יתוכננו סופית ובפירוט לעת מתן היתר הבניה, בהתאם להנחיות המרחביות למבנים היסטוריים.
14. מפלס הרצפה החדשה בתוך הבניין לשימור יהיה זהה למפלס המקורי בבניין ההיסטורי.
15. חיזוק קונסטרוקציה של הבניין לשימור ייעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית שלו. חיזוק פנימי יעשה ללא פגיעה באלמנטים מקוריים לשימור שהוגדרו בנספח הבינוי.



שימור	6.1	
16. כל עבודות מפורטות לביצוע עבודות השימור הניקוי השיחזור וכדומה ינתנו בשלב הוצאת היתר הבניה וילוו על ידי אדריכל שימור ו/או מהנדס וקבלן מתמחה בשימור בעל נסיון. 17. שימור ו /או שיחזור אלמנטים שלמים במבנה המקורי המסומן לשימור יבוצעו בכפוף להנחיות מהנדס שימור בגין נחיצותה של הפעולה ובהתאם לשימוש העתידי בחלל.		
תנאים למתן היתרי בניה	6.2	
היטל השבחה : 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.		
עתיקות	6.3	
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.		
הוראות בינוי	6.4	
נספח הבינוי מחייב לנושא השימור, כולל תכניות, חזיתות, חתכים בקנ"מ 1:100 של המבנה לשימור, ללא התוספות המבוקשות, ועליהם מיפוי של הפרטים המקוריים לשימור ובהתאם למיפוי בתיק התעוד המלא.		
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.5	
שימור בפועל של חלקי המבנה שהוגדרו לשימור לשביעות רצונם של ממוני השימור ברשות המקומית .		
תנאים בהליך הרישוי	6.6	
1. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור . 3. היתר הבניה יכלול מיפוי פרטי בניין קיימים ומשוחזרים והוראות ביצוע לשיחזור או שיקום בהתאם לצורך 4. היתר הבניה יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים 5. היתר הבניה יכלול התייחסות לשיחזור/שימור תוכנית פיתוח שטח בהתאם להנחיות אדריכל השימור של הפרוייקט ותיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים		
תנאים למתן תוקף לתוכנית	6.7	
אישור התיקונים המבוקשים במסמכי התוכנית על ידי יועצת השימור של הוועדה המחוזית. הצגת ותיאום תכנון לתוספת כולל גגות		
7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד. עבודות שימור שיקום ושיחזור המבנה יהיו	לא תותר בנייה בשלבים

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	כמקשה אחת עם שאר העבודות במבנה .	

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



