

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0465229

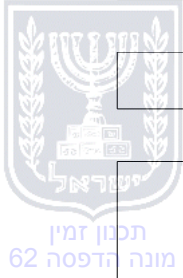
מע"ר מזרח

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000455529/310>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

שטח התכנית תחום מדרום בחומת העיר העתיקה ורחוב סולטאן סולימאן, ממערב בכביש מס' 1 - רחוב חיל ההנדסה ורח' הנביאים, ממזרח בוואדי ג'וז - רחוב אל מוקדסי, ומצפון בפתחת הקדרון - רחוב עות'מאן בן עפאן.

"מע"ר מזרח" מהווה מרכז עירוני תוסס המשרת בעיקר את תושבי מזרח העיר, בתחומי המסחר, התחבורה והשירותים העסקיים, ומהווה מוקד תיירותי חשוב ובו אתרי תיירות, אתרים דתיים ובתי מלון שונים.

הרקע התכנוני לתכנית:

העיר ירושלים רבת פנים, רבדים ונדבכים.

כך גם אזור מע"ר מזרח, אזור במרכז העיר ירושלים ששטחו כ-688 דונם, המתאפיין במגורים ובעירוב שימושים - מלונאות, מסחר, תעסוקה, מוסדות, מרכזי תחבורה ועוד. אזור זה כולל שרידים ארכיאולוגיים רבים המהווים פסיפס מגוון ועשיר לתרבויות השונות. אזור מע"ר מזרח יושב על שפת העיר העתיקה וחומותיה ומתאפיין במרקם היסטורי ייחודי. ישנה חשיבות רבה לשמור על איכויותיו הייחודיות של אזור זה. מע"ר מזרח הינו בעל צביון ייחודי המכיל רבדים רבים של היסטוריה, תרבות, מרקמים וחומרים, ישן וחדש, המהווים נכס לתושבי האזור, לעיר ירושלים, תושביה וכן לאלפי התיירים הפוקדים את האתרים השונים. אנו יודעים כי יש למצוא את הדרך הנכונה לאפשר פיתוח ושיפוץ של הבניינים והשכונות תוך שמירה על המרקמים והאיכויות הקיימים בהם.

תכנית 101-0465229 מציעה בניה חדשה באזור וכן מאפשרת תוספות בניה לבניינים הקיימים תוך שמירה על "רחוב המקום" והתאמת התכנון החדש לבניינים ולמרקמים הקיימים, על מנת להניע תהליך של פיתוח ושיפוץ הבתים על ידי התושבים וכדי למנוע המשך ההתדרדרות הפיזית של המבנים. כמו כן, בכוונת התכנית להסדיר את זכויות הבנייה באזור באופן שיאפשר את פיתוח המרכז העירוני. בנוסף, התכנית מציעה לתכנן מחדש את המרחב הציבורי ולפעול לשדרוגו, לצורך שיפור איכות החיים באזור.



תכנון זמין
הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מע"ר מזרח	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	-----------	------------------------	-----

101-0465229	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

652.249 דונם	שטח התכנית		1.2
--------------	------------	--	-----

תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
-------------------	------------	--------------	-----

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	222059
קואורדינאטה Y	632621

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים אזור מע"ר מזרח. השטח תחום מדרום בחומת העיר העתיקה - רחוב סולטאן סולימאן, ממערב בכביש מס' 1 - רחוב חיל ההנדסה ורח' הנביאים, ממזרח בוואדי ג'וז - רחוב אל מוקדסי, ומצפון בפתחת הקדרון - רחוב עות'מאן בן עפאן.

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	א זהרה		
ירושלים	אבו עוביידה		
ירושלים	אבן בטוטה		
ירושלים	אבן ג'ובייר		
ירושלים	אבן ח'לדון		
ירושלים	אבן סינא		
ירושלים	אוכואן א צפא		
ירושלים	אל אכטל		
ירושלים	אל אצפהאני		
ירושלים	אל חרירי		
ירושלים	אל יעקובי		
ירושלים	אל מסעודי		
ירושלים	אל מקדסי		
ירושלים	בהא א דין		
ירושלים	בן אלעס עמר		
ירושלים	בן שדאד ענטרה		
ירושלים	דרך שכס		
ירושלים	הכלדיים		
ירושלים	הנביאים		
ירושלים	הרון אל רשיד		
ירושלים	ואדי אל ג'וז		
ירושלים	ונסן לואי		
ירושלים	ח'אלד אבן אל ואליד		
ירושלים	חאתם א טאי		
ירושלים	חיל הנדסה		
ירושלים	נור אל דין		
ירושלים	סולטן סולימאן		
ירושלים	סנט ג'ורג'		

		עות'מן בן עפאן	ירושלים
		עלי אבן אבו טאלב	ירושלים
		פיירוטי	ירושלים
		פקוד מרכז	ירושלים
		צלחח אל דין	ירושלים
		קיס נעמי	ירושלים
		שיח מוחמד א-צאלח	ירושלים
		שיק קונרד	ירושלים

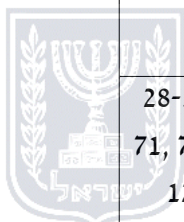


תכנון זמין
מונה הדפסה 62

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30055	לא מוסדר	חלק	3, 18, 20, 24-28, 30-32, 36-39, 41-65, 68-70, 74, 76, 81-82, 96-97, 105-108, 113-117, 832-835, 838-839, 8310	13, 16, 29, 72, 75, 98-99, 101, 104, 109, 831, 836-837, 902
30056	לא מוסדר	חלק	1, 4-6, 8-21, 23, 25-27, 31-32, 39-40, 42-43, 45-47, 49-54, 58-70, 72-73, 76, 79-80, 82-85, 88, 90-94, 96, 98, 102, 117, 121, 123-126, 130-132, 137-149, 210-217, 222, 904, 1021-1028	28-30, 33, 55-57, 71, 77, 89, 99-100, 120, 218-220
30057	לא מוסדר	חלק	1-2, 7-23, 25-26, 29-34, 37, 100, 102-104, 111-114, 117-120, 122, 124, 139, 144-149, 162-163, 165, 168-169, 173-174, 185, 191, 193-197, 200-207, 210-211, 214, 216-218, 220-229, 232-235, 287-290, 308	105, 110, 238, 291, 305
30058	לא מוסדר	חלק	8-9, 12, 15, 17-18, 61, 63, 78, 88, 95-96, 98-100, 105-110, 150	79, 81, 151
30059	לא מוסדר	חלק	53-63, 65-78, 167-168, 902-904	48, 164-165, 170



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

7, 31, 34-35, 47-48	1, 3, 9-11, 13-17, 19-24, 26-30, 33, 49-51, 55-57, 60, 201, 901-902	חלק	לא מוסדר	30089
999		חלק	לא מוסדר	30090/1
19		חלק	לא מוסדר	30110
1		חלק	לא מוסדר	30506/1
5-6, 15-16, 20, 900		חלק	לא מוסדר	30515
55		חלק	מוסדר	30090
37		חלק	מוסדר	30505
15, 22-24, 27, 46, 54-55, 57, 61	21, 26, 56, 60	חלק	מוסדר	30506
65-67, 80, 84, 90		חלק	מוסדר	30514
71-72, 74-75, 86		חלק	מוסדר	30518
89		חלק	מוסדר	30519
8-9, 16-17, 58-59, 61		חלק	מוסדר	30523
16, 26, 33	1-15, 17-25, 27-32, 34-36	חלק	מוסדר	30524
1, 3-4, 6-7, 9, 11, 15, 34, 36, 39, 42	2, 5, 8, 10, 12-14, 16-28, 30-33, 35, 37-38, 40-41, 43	חלק	מוסדר	30525
1-6, 8-11, 13-16, 18, 20, 25-27, 30, 32-33, 35-40, 42-46	7, 12, 17, 19, 21-24, 28-29, 31, 34, 41	חלק	מוסדר	30526
2, 8-9, 15, 35, 40-41, 43	1, 3-7, 10-14, 16-17, 19-33, 36-39, 42	חלק	מוסדר	30527

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	פרק	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו כוללת הוראות בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38.	5397	2640		18/05/2005
10038	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10038. הוראות תכנית 10038 תחולנה על תכנית זו. ראה סעיף חיזוק מבנים ותמ"א 38, בפרק 6, בתכנית זו.	6811	5872		02/06/2014
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
101-0273102	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0273102 ממשיכות לחול.	7467	4341		14/03/2017
10353 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10353 / א ממשיכות לחול.	6444	5193		11/07/2012
13792	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13792 ממשיכות לחול.	6566	3669		20/03/2013
1961 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1961 / ב ממשיכות לחול.	3767	2815		15/05/1990
1981 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1981 / א ממשיכות לחול.	3071	2807		05/07/1984
2060	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 2060.	2119	1860		19/06/1975
2097	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2097. הוראות תכנית 2097 תחולנה על תכנית זו.	3613	1202		16/01/1989

13/12/1990		794	3824	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2097/א. הוראות תכנית 2097/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>2097/א</u>
26/02/1976		1324	2199	תכנית זו מבטלת את תכנית 2107.	החלפה	<u>2107</u>
29/08/2002		3906	5107	תכנית זו מבטלת את תכנית 2107/א.	החלפה	<u>2107/א</u>
05/05/1987		1576	3448	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2130 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>2130</u>
31/08/1979		2092	2561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2206 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>2206</u>
01/12/1977		1	2390	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2354 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>2354</u>
26/06/1980		1990	2540	תכנית זו מבטלת את תכנית 2408.	החלפה	<u>2408</u>
08/11/1986		289	3120	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2523 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>2523</u>
26/06/1980		1991	2640	תכנית זו מבטלת את תכנית 2581.	החלפה	<u>2581</u>
31/10/1984		183	3116	תכנית זו מבטלת את תכנית 2591.	החלפה	<u>2591</u>
23/05/1989		3118	3661	תכנית זו מבטלת את תכנית 2591/ב.	החלפה	<u>2591/ב</u>
20/01/1983		766	2884	תכנית זו מבטלת את תכנית 2635/א.	החלפה	<u>2635/א</u>
08/11/1984		289	3120	תכנית זו כפופה לתכנית 2639 בנושא שימושים.	כפיפות	<u>2639</u>
21/02/1980		1102	2606	תכנית זו מבטלת את תכנית 2657.	החלפה	<u>2657</u>
11/11/1982		231	2865	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2785 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>2785</u>
31/01/1989		1292	3616	תכנית זו ממבטלת את תכנית 2969.	החלפה	<u>2969</u>

31/05/1989		3135	3662	תכנית זו מבטלת את תכנית א. /2969.	החלפה	<u>א /2969</u>
19/12/1985		979	3282	תכנית זו מבטלת את תכנית .3180.	החלפה	<u>3180</u>
08/07/1993		3547	4127	תכנית זו מבטלת את תכנית ב. /3180.	החלפה	<u>ב /3180</u>
21/02/1985			3163	תכנית זו מבטלת את תכנית .3462.	החלפה	<u>3462</u>
11/06/1987		1850	3458	תכנית זו מבטלת את תכנית .3524.	החלפה	<u>3524</u>
26/12/1996		1068	4471	תכנית זו מבטלת את תכנית .4522.	החלפה	<u>4522</u>
28/11/1996		574	4460	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4828 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>4828</u>
26/01/1999		1704	4724	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4896 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>4896</u>
21/12/1998		1379	4714	תכנית זו כפופה לתכנית .4898.	כפיפות	<u>4898</u>
11/03/1999		2666	4736	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5043 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>5043</u>
23/06/2005		3112	5409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5044 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>5044</u>
03/06/1999		3713	4763	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5225 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>5225</u>
16/08/1999		5173	4795	תכנית זו מבטלת את תכנית .5273.	החלפה	<u>5273</u>
19/09/2002		44	5114	תכנית זו מבטלת את תכנית .6075.	החלפה	<u>6075</u>
22/05/2008		3206	5811	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6226 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>6226</u>
27/02/2003		1654	5162	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	שינוי	<u>7915</u>

				7915 הוראות תכנית ממשיכות לחול.		
31/07/2008		4178	5836	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8174 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>8174</u>
08/11/2007		446	5735	תכנית זו מבטלת את תכנית 9581/א.	החלפה	<u>9581/א</u>
08/12/2003		1270	5254	תכנית זו מבטלת את תכנית מק/2107/ב.	החלפה	<u>מק/2107/ב</u>
31/03/1977		1100	2308	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות עמ/9 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>עמ/9</u>
22/08/1976			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/18</u>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/1. הוראות תכנית תמא/18/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/18/1</u>
11/02/1988		758	3525	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/19	כפיפות	<u>תמא/19</u>
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/29	כפיפות	<u>תמא/29</u>
04/01/2017		1218	7414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0146803 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0146803</u>
17/11/2016		856	7381	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0159533 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0159533</u>
22/08/2017		8781	7572	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0413302 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0413302</u>
11/07/2019		12712	8336	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0627208 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0627208</u>
23/05/2022		8599	10546	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	<u>101-0723239</u>

				בהוראות תכנית -101 0723239. הוראות תכנית 101-0723239 תחולנה על תכנית זו.		
10/11/2022		804	10894	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -101 0948414. הוראות תכנית 101-0948414 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>101-0948414</u>



הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מכח תכניות מאושרות בהתייחס להיקף זכויות בניה, גובה הבינוי ושימושים מאושרים. במקרים בהם תכנית מאושרת מאפשרת היקף גדול יותר של זכויות בניה, מספר קומות ושימושים, יחולו הוראות התכנית המאושרת לעניין זה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מילסון סלמה ארד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מילסון סלמה ארד		1	1: 1750	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 58 08/12/2024	אריה פישמן	08/12/2024	1	1: 1750	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי 1א : תכנית. מחייב חלקית לנושא קווי בניין	09: 59 08/12/2024	מילסון סלמה ארד	08/12/2024	1	1: 1750	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי 1ב : חתכים	14: 52 24/08/2020	מילסון סלמה ארד	23/08/2020	2	1: 1750	רקע	אדריכלות
לא	נספח שימור 2א : תכנית	10: 00 08/12/2024	מילסון סלמה ארד	08/12/2024	1	1: 1750	מחייב חלקית	תיעוד ושימור
לא	נספח 2ב : שימור -רשימת ודירוג המבנים	16: 51 03/12/2024	מילסון סלמה ארד	03/12/2024	7	1: 1	מחייב חלקית	תיעוד ושימור
לא	נספח 3 : נספח תנועה	13: 23 05/12/2024	ולדימיר ברסלבסקי	05/12/2024	1	1: 1750	רקע	תנועה
לא	סקר עצים	14: 40 08/09/2020	אלווס אדיר	03/09/2020	1	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 4 : שמירה על עצים בוגרים - גיליון 1 מתוך 5	14: 42 08/09/2020	אלווס אדיר	03/09/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 4 : שמירה על עצים בוגרים - גיליון 2 מתוך 5	14: 43 08/09/2020	אלווס אדיר	03/09/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 4 : שמירה על עצים בוגרים - גיליון 3 מתוך 5	14: 44 08/09/2020	אלווס אדיר	03/09/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 4 : שמירה על עצים בוגרים - גיליון 4 מתוך 5	14: 45 08/09/2020	אלווס אדיר	03/09/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 4 : שמירה על עצים בוגרים - גיליון 5 מתוך 5	14: 46 08/09/2020	אלווס אדיר	03/09/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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	דוא"ל
	אחר			הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	2	02-6297619	eyal@jda.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	aramnon@jerusalem.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מילסון סלמה ארד	36711	ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	אגריפס	8	02-6243298	as_arch@012.net.il
הנדסאי נוף	הנדסאי	אלווס אדיר	0	אדיר יעוץ ופיקוח נוף בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	aadir@013.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי	66914	אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	vladi@amav.net
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6443667	medva@medva.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה היסטורי	מבנה בכל ייעוד העומד באחת מההגדרות המפורטות להלן: א. מבנה הכולל חזיתות אשר הן או חלקן נבנו עד שנת 1948. ב. מבנה אשר הוגדר כמבנה לשימור על פי תכנית מאושרת או מופקדת. ג. מבנה שחלים עליו תנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק. ד. מבנה שהוגדר לשימור בהחלטת ועדת השימור בירושלים ו/או נכלל ברשימת אתרים לשימור של ועדת השימור בהתאם להוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. ה. מבנה שהוא או חלקים ממנו הוגדרו על ידי תכנית או על ידי מהנדס הועדה או על ידי ועדת השימור בירושלים כמבנים אופייניים במרקם לשימור בשל ערך שימור ו/או אדריכלי ו/או היסטורי מיוחד.
מפלס הכניסה הקובעת	1. מפלס הכניסה הקובעת בבניינים לשימור יהיה מפלס הכניסה הקיים בפועל. 2. מפלס הכניסה הקובעת בתוספת בנייה לבניין קיים יהיה מפלס הכניסה הקיים בפועל. 3. מפלס הכניסה הקובעת בבניין חדש יהיה אחד מבין הבאים ויקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו: - מפלס הכניסה הקובעת יהיה 120 ס"מ לכל היותר מעל מפלס המדרכה ויבחן ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ביחס למפלסי הבתים והחצרות הצמודים לחלקה. - מפלס הבניין הקיים בחלקה טרם הריסתו לטובת בניין חדש. - במקרה שהחלקה "כלואה" בין חלקות אחרות ואיננה צמודה למדרכה, מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס הכניסה לבניין הקיים בחלקה ויקבע על פי תכנית מדידה ותיק התיעוד.
קומת מסד	קומה בבניין אשר בשל תנאי טופוגרפיה בחלקה, ישנם הפרשי מפלסים של כ-2 מטרים ויותר בין מפלס הרחוב לבין מפלס החצר האחורית. קומה זו תהיה תמיד מתחת ל-"מפלס הכניסה הקובעת", ואינה נספרת כקומה הראשונה בבניין.

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**

שימור, פיתוח, הסדרת התכנון וזכויות הבניה לאזור מע"ר מזרח.
יצירת מסגרת תכנונית והנחיות לתכנון מפורט עם הוראות בינוי לאזורים השונים בתחום התכנית, לשימור ההדפסה 62 תכנון זמין מונה הדפסה 62

הקיים, לבנייה חדשה ולתוספות בנייה.
הוספת שטחי בנייה וקביעת הוראות שימור למבנים ולמרקמים בתחום התכנית ולפיתוח המרחב הציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מערך ייעודי קרקע עבור אזור עירוני מעורב, מבנים ומוסדות ציבור, בית קברות, דרך מוצעת, דרך משולבת ושביל.

2. שינוי במערך ייעודי קרקע כמפורט להלן:

א. מאזור מגורים 1, אזור מגורים 5 לאזור מגורים ב, דרך מוצעת ושביל.

ב. מאזור מגורים 1, אזור מגורים 5, שטח למלונאות למגורים תעסוקה ותיירות.

ג. שינוי ייעוד משטח למסחר, שטח לתחנת אוטובוסים מרכזית, מלונאות, שטח ציבורי פתוח, שטח פתוח ציבורי לתכנון בעתיד לשטח עירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ושביל.

ד. שינוי ייעוד משטח פתוח ציבורי לתכנון בעתיד, שטח למוסד ושטח למעבר תת קרקעי לרכב לבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.

ה. שינוי ייעוד משטח למוסד, שטח ציבורי פתוח, שטח פתוח ציבורי לתכנון בעתיד לדרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח.

ו. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

3. קביעת שטחי בנייה מרביים.

4. קביעת מספר קומות מרבי והגדרת קומת מסד וקומה תת קרקעית.

5. קביעת הוראות בגין הנחיות מיוחדות.

6. קביעת בניינים ומתחמים לשימור והנחיות לגבי שימורם.

7. קביעת מרקמים לשימור והנחיות לגבי שימורם.

8. קביעת הוראות בגין שימור גדרות.

9. קביעת הוראות בדבר שימור גינות, עצים וצמחיה.

10. קביעת הוראות חניונים וחניות בתחום התכנית.

11. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

12. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות לשטחים שבתחום התכנית.

13. קביעת הנחיות לחזית מסחרית.

14. קביעת הנחיות בקשר לשטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים.

15. הרחבה והתוויית דרכים והנחיות לגביהם.

16. קביעת הוראות בגין אתר ארכיאולוגי.

17. קביעת הוראות בגין מגבלות בניה.

18. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברגל וברכב.

19. קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	300 - 307, 311 - 318, 320 - 322, 324 - 337, 340, 341, 483
מסחר	701, 700
עירוני מעורב	308 - 310, 500 - 521, 523 - 531, 534, 535, 537, 538, 540 - 548, 551, 552, 554 - 559
מבנים ומוסדות ציבור	200 - 223, 356, 479, 801
מלונאות (אכסון מלונאי)	600 - 603
שטח ציבורי פתוח	800, 802 - 806, 808
מרכז תחבורה	100
דרך מאושרת	385 - 387, 441 - 452, 454 - 456, 458 - 460, 462, 467 - 469, 471 - 488
דרך מוצעת	350 - 354, 359 - 366, 374 - 376, 382 - 388, 399 - 472, 478 - 480, 482 - 484 - 486, 489, 490, 493, 495 - 499, 650 - 658, 660
דרך משולבת	670 - 673
שביל	400 - 402, 404, 406 - 423
בית קברות	299
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	536, 553, 591
מגורים תעסוקה ותיירות	580 - 590, 592 - 595
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	224, 225

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	223
אתר ארכיאולוגי לשימור	עירוני מעורב	521, 526
אתר/מתחם לשימור	בית קברות	299
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	451, 452, 454, 456
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	393, 478
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200 - 202, 204, 208, 209, 217, 222
אתר/מתחם לשימור	מסחר	700
אתר/מתחם לשימור	עירוני מעורב	501, 509, 520, 528, 529, 531, 537
אתר/מתחם לשימור	שביל	400 - 402
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	800
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	553
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200 - 202, 204, 206, 208 - 214, 217 - 222, 220
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	300, 303 - 306, 314, 315, 317, 321, 326, 328, 329, 333 - 335, 340, 341
בלוק מבנה לשימור	מגורים תעסוקה ותיירות	580 - 584, 588 - 590, 592, 594, 595

603,602,600	מלונאות (אכסון מלונאי)	בלוק מבנה לשימור
700	מסחר	בלוק מבנה לשימור
,514,512,511,509 - 506,501,500	עירוני מעורב	בלוק מבנה לשימור
,538,530,528 - 526,521,517,516		
- 554,552,551,548,547,542,540		
556		
454,444	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
214,204	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
341,333	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לשימור
530,518,517	עירוני מעורב	בלוק עץ/עצים לשימור
223	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
526,521	עירוני מעורב	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
299	בית קברות	גבול מגבלות בניה
456 - 454,447	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
489,486,478,393,369,360,359	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
536	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מגבלות בניה
,356,223,219,217,204,203,201	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
801,479		
333	מגורים ב'	גבול מגבלות בניה
100	מרכז תחבורה	גבול מגבלות בניה
,531,529,527,520,509,503,502	עירוני מעורב	גבול מגבלות בניה
559 - 557,538,537,535		
422,421,401,400	שביל	גבול מגבלות בניה
800	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
454,451	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
378	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
209	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
701,700	מסחר	הנחיות מיוחדות
215	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות ג
445	דרך מאושרת	זכות מעבר למעבר ברכב
471,455,454	דרך מאושרת	זכות מעבר למעבר ברכב
480	דרך מוצעת	זכות מעבר למעבר ברכב
670	דרך משולבת	זכות מעבר למעבר ברכב
553	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	זכות מעבר למעבר ברכב
211,200	מבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר ברכב
329	מגורים ב'	זכות מעבר למעבר ברכב
312	מגורים ב'	זכות מעבר למעבר ברכב
602 - 600	מלונאות (אכסון מלונאי)	זכות מעבר למעבר ברכב
543,512,508	עירוני מעורב	זכות מעבר למעבר ברכב
413,410 - 406,404,402 - 400	שביל	זכות מעבר למעבר ברכב
414	שביל	זכות מעבר למעבר ברכב
808	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר למעבר ברכב
486	דרך מוצעת	זכות מעבר למעבר רגלי
525	עירוני מעורב	זכות מעבר למעבר רגלי
471,467	דרך מאושרת	חזית מסחרית

336,334,333,322,315,304,303	מגורים ב'	חזית מסחרית
310 - 308	עירוני מעורב	חזית מסחרית
419,417	שביל	חזית מסחרית
,462,451,447 - 445,443 - 441	דרך מאושרת	מבנה להריסה
471,467,465,464		
654,653,490,476,399,398,382	דרך מוצעת	מבנה להריסה
672	דרך משולבת	מבנה להריסה
334,333,324,322,304,303,301	מגורים ב'	מבנה להריסה
592,586 - 583	מגורים תעסוקה ותיירות	מבנה להריסה
700	מסחר	מבנה להריסה
555,514,512,508,504,310	עירוני מעורב	מבנה להריסה
417,412	שביל	מבנה להריסה
806,803	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
225,224	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
200	מבנים ומוסדות ציבור	מנהרה/מעבר תחתי
500	עירוני מעורב	מנהרה/מעבר תחתי

3.2 טבלת שטחים

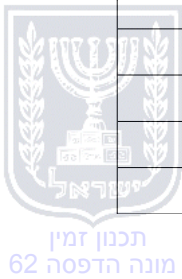
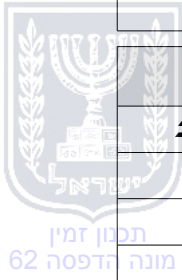
מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.36	2,328.53	אזור מגורים מיוחד
6.63	43,231.8	אזור מגורים 1
11.15	72,749.47	אזור מגורים 5
0.21	1,398.66	אזור מגורים 5 מיוחד
1.55	10,099.23	אזור מלונאות ונופש
5.89	38,408.51	אזור מסחרי
3.92	25,548.3	אזור מסחרי מיוחד
0.63	4,073.6	בית קברות שמור
2.51	16,358.95	דרך מוצעת או הרחבת דרך
0.01	43.69	דרך משולבת
15.75	102,709.82	דרך קיימת או מאושרת
17.77	115,882.91	ללא יעוד
0.11	706.56	מגורים ב'
0.21	1,362.62	מגורים ומסחר
0.10	656.44	שביל
0.11	738.13	שביל להולכי רגל
0.06	406.99	שטח גינון שתותר בו הרחבת דרך
10.25	66,836.53	שטח לבנייני ציבור
0.58	3,778.18	שטח לדרך משולבת
8.05	52,508.18	שטח למוסד
3.50	22,828.78	שטח למלונאות
3.53	22,991.21	שטח למקומות מיוחדים (מוסד)
1.43	9,348.39	שטח לתחנת אוטובוסים מרכזית
0.01	34.43	שטח לתחנת דלק

0.07	427.08	שטח לתכנון בעתיד
1.59	10,384.09	שטח פתוח ציבורי לתכנון בעתיד
4.05	26,408.57	שטח ציבורי פתוח
100	652,249.65	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.63	17,146.42	בית קברות
18.79	122,589.98	דרך מאושרת
2.90	18,920.18	דרך מוצעת
0.34	2,186.08	דרך משולבת
0.84	5,475.74	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
23.51	153,351.87	מבנים ומוסדות ציבור
14.25	92,922.06	מגורים ב'
4.54	29,606.26	מגורים תעסוקה ותיירות
1.88	12,254.76	מלונאות (אכסון מלונאי)
3.18	20,770.74	מסחר
0.76	4,948.84	מרכז תחבורה
21.97	143,269.53	עירוני מעורב
0.79	5,158.82	שביל
2.96	19,276.62	שטח ציבורי פתוח
0.67	4,371.74	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	652,249.65	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע, ע"פ סימון "חזית מסחרית".</p> <p>3. יחידות אירוח (צימרים).</p> <p>4. חינוך, תרבות, רווחה ומבני דת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תכנית בינוי</p> <p>התכנית מגדירה אזורי מגורים חדשים (בהתאם לנספח הבינוי - א1):</p> <p>א. אזור מגורים חדש 1: מגורים ב'</p> <p>ב. אזור מגורים חדש 2: מגורים ב' בתוך מרקם עירוני לשימור(ראה נספח שימור א2) וחלות עליו הוראות תכנית זו בפרק שימור סעיף 6.2.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים לבנייה תת קרקעית יהיו כמפורט להלן:</p> <p>א. קו בניין קדמי - בהתאם לקו הבניין העל קרקעי במגרש.</p> <p>ב. קו בניין צידי ואחורי יקבע כקו בניין 0 ובלבד שהתכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח החלקה.</p> <p>ג. בחלקה פינתית, החזיתות הפונות לרחוב יחשבו כחזית קדמית.</p> <p>ד. מהנדס העיר או מי מטעמו, רשאי להורות על צמצום היקף ומיקום החניה התת קרקעית המותרת, וזאת בהתבסס על נתונים בדבר הצמחייה הקיימת בתחום החלקה ו/או בחלקות הגובלות.</p>
ג	<p>בינוי</p> <p>1. בבניינים המוגדרים ל"שימור דרגה 1" מספר הקומות יקבע בהתאם להוראות השימור המפורטות בתכנית זו בהתאם לטבלה 5.</p> <p>2. נסיגות בבינוי:</p> <p>באזור מגורים חדש 2 בבניינים לשימור תהיינה הקומות הרביעית והחמישית בנסיגה של 2.5 מ' בחזית הקדמית לכל אורכה.</p> <p>3. מספר יחידות הדיור בחלקה:</p> <p>א. בכל חלקה יהיו לפחות 2 יח"ד.</p> <p>ב. מספר יחידות הדיור יהיה כמפורט לפי האזורים השונים בתכנית להלן:</p> <p>- אזור מגורים חדש 1 ו-2:</p> <p>חלקה בגודל עד 299 מ"ר: 1-3 יח"ד</p> <p>חלקה בגודל 300-549 מ"ר: 2-8 יח"ד.</p> <p>חלקה בגודל מעל 550 מ"ר: לפחות 5 יח"ד.</p> <p>ג. למרות האמור לעיל: חלקות בהן מבנים ל"שימור 1" ו-"שימור 2", ייבחן מספר יחידות הדיור בבקשה להיתר בנייה ובכפוף לתיק תיעוד והמלצת וועדת השימור.</p>



<p>4. תמהיל דירות :</p> <p>א. "יחידת דיור בשטח מוגבל" היא יחידה ששטחה הכולל הוא 75 מ"ר לכל היותר, כולל שטח למרחב מוגן.</p> <p>ב. בהיתר המציע תוספת של 5 יח"ד ויותר, יקבעו לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בבניין כ-"יחידות דיור בשטח מוגבל".</p> <p>ג. על כל יחידת דיור בהיקף של מעל 200 מ"ר שטח עיקרי, תחויב בניית "יח"ד בשטח מוגבל" באותו בניין. הוראה זו תכול גם על היתר המציע איחוד יחידות דיור בבניין קיים.</p> <p>ד. תותר הקמה של יחידות דיור קטנות בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות), שטח מרחב מוגן וכיוצא"ב). דירות אלה יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיפים לעיל ויתאפשרו כתוספת למניין יח"ד בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות.</p> <p>5. יחידות אירוח (צימרים) :</p> <p>ניתן להסב דירות מגורים ליחידות אירוח, וזאת בכפוף לתנאים הבאים :</p> <p>א. יחידת האירוח תחשב במניין זכויות הבנייה.</p> <p>ב. יחידת אירוח תחשב כיחידת דיור לצורך קביעת מניין יחידות הדיור בבניין.</p> <p>ג. תתאפשר הסבת יח"ד ליחידת אירוח, וזאת בתנאי כי בבניין יתקיימו לפחות 2 יח"ד פעילות.</p> <p>ד. מספר יחידות האירוח המרבי לבניין יוגבל עד למחצית ממספר יח"ד המאושרות.</p> <p>ה. יחידת אירוח זו לא תשמש למגורי קבע.</p> <p>ו. שטח יחידת אירוח יעמוד על 35-50 מ"ר נטו, ויחויב בהכללת חדר שירותים.</p> <p>ז. כל יחידת אירוח תחויב בכניסה עצמאית.</p> <p>6. חינוך, תרבות רווחה ומבני דת :</p> <p>א. ניתן יהיה לשלב שימושים ציבוריים בחלקה המוגדרת ביעוד "מגורים", בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. בחלקות המפורטות להלן יותרו גם השימושים הבאים, בהתאם לקיים בפועל בשטח :</p> <ul style="list-style-type: none"> * רח' עלי אבן אבו-טאלב (גוש 30525, חלקה 4) מרכז ללימודי תרבות "פלסטין". * רח' ח'אלד אבן אל וליד (גוש 30525, חלקה 24) ביי"ס להתאחדות התיירות. * רח' אל יעקובי (גוש 30057, חלקה 25) - בית ספר אל מנויה. * רח' אל יעקובי (גוש 30057, חלקה 202) - פעילות תרבות ודיפלומטית של ה-UNDP/PAPP. * רח' אל חרירי (גוש 30057, חלקה 14) - מבני דת. * רח' אל אחטל (גוש 30056, חלקה 143) - חינוך. * רח' אל אחטל (גוש 30056, חלקה 140) - חינוך. 	
<p>חניה</p> <p>ד</p> <p>1. ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי משותף למספר חלקות.</p> <p>2. ניתן יהיה לאחד חלקה אשר שטחה קטן מ-100 מ"ר, עם החלקה המצרנית, וזאת בכדי לאפשר בינוי מיטבי. במקרים אלה, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לאיחוד החלקות ותיאום מול מחלקת השימור לפתרונות בינוי אשר אינם פוגעים במרקם הקיים.</p>	
<p>מסחר</p> <p>ה</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. בחלקות המסומנות כ"חזית מסחרית" יותר מסחר בקומת הקרקע.</p>	



	<p>2. בתאי השטח בהן מסומנת חזית מסחרית יחולו ההוראות המפורטות להלן:</p> <p>א. יתאפשר שימוש מסחרי ברחובות אלה בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ב. השימוש המסחרי יהיה ברמה השכונתית בלבד, כדוגמת חנות מכולת, מספרה, חנות בגדים וכד'.</p> <p>ג. לא יתאפשרו שימושים המתאפיינים במשיכת קהל רחב לצורך בילוי, כגון בתי אוכל.</p> <p>ד. גודל החללים המסחריים יוגבל לשטח של עד 60 מ"ר ליחידת מסחר.</p> <p>ה. מיקום מערכות קירור ומיזוג יהיה בפנים המסחר.</p> <p>ו. חל איסור מוחלט על הקמת סגירה עונתית בכל בניין בתחום התכנית, בין אם הוא מוגדר לשימור או לא.</p> <p>ז. בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לפטור שטחים מסחריים אלה מחובת התקנת חנייה בתחומי החלקה.</p> <p>ח. חל איסור מוחלט על שימוש בחצרות לצורכי אחסנה או כל צורך אחר המשמש את העסק שבחזית הרחוב, וזאת למעט הצבת שולחנות וכיסאות.</p> <p>ט. להבטחת האמור לעיל, תנאי למתן היתר בניה/רישיון עסק הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, קבלת אישורה לשימוש המבוקש וביצוע כל הנחיותיה למניעת מפגעים.</p> <p>3. במקום בו מסומנת חזית מסחרית וחזית לשימור - תתאפשר החזית המסחרית רק במידה והחנות המסחרית אינה פוגעת בהוראות השימור של החלקה.</p> <p>4. הוראות מעבר: במידה וקיימת פעילות מסחרית מכוח היתר בניה, אשר אושר טרם אישורה של תכנית זו, התואמת את המצב התכנוני המאושר טרם אישור תכנית זו ואינה מהווה שימוש חורג, המגבלות שפורטו לעיל לא יחולו בעניינה.</p>	
	<p>פיקוד העורף</p> <p>הוראות בדבר מרחבים מוגנים:</p> <p>1. לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בחזית הקדמית של המבנה.</p> <p>2. מיקום המרחב המוגן יקבע במטרה לשלבו בעיצוב האדריכלי הכולל של הבניין, והכל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. חלון המרחב המוגן יהיה חלון נגרר לתוך כיס בלבד.</p> <p>4. במבנים לשימור לא תותר פגיעה בחזיתות לשימור. כתוצאה מכך יותר מרחבים מוגנים אשר אינם פוגעים בערכי הבניין, כגון חדרים מחוזקים, או מרחבים מוגנים קומתיים, הכל בתיאום מול פיקוד העורף. לאישור מחלק השימור ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. בחלקות בהן תוכננו יח"ד קטנות, בשטח עד 45 מ"ר, פתרון המיגון המחויב עבור דירות אלו יהיה מרחב מוגן קומתי משותף ולא פתרון דירתי. יח"ד של עד 45 מ"ר תחושב באופן הכולל את החלק היחסי של שטחי המרחב המוגן עבורה.</p>	<p>ו</p>
	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. גדרות:</p> <p>א. תכנון גדר יהיה בהתאמה לבניין ולשכונה, וייכלל בבקשה להיתר בניה. הגדרות תהינה מאבן או מטיח - בהתאמה לבנייה המקורית.</p> <p>ב. גובה הגדרות (שאינן קירות תמך) לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב ו/או המדרכה הסמוכים.</p> <p>ג. גובה קיר תמך: גובהו המרבי של ראש קיר תמך יהיה 30 ס"מ לכל היותר מעל פני הקרקע הסופיים. גדר בטיחות תקנית, כפי שתידרש תותקן מעל ראש הקיר הבנוי ותהיה ממסגרות.</p>	<p>ז</p>

ד. גדרות קיימות אשר מצבן ההנדסי מסוכן ישוקמו עם האבנים המקוריות או באבן מאותו סוג, עיבוד וגודל.
ה. מספר שערי הכניסה בגדר יהיו שניים לכל היותר. אחד להולכי רגל ואחד לרכב, וזאת בבניינים בהם מתוכנן חניון.
ו. גדרות ושערים מקוריים בכל שטח התכנית שיימצאו כבעלי ערכים אדריכליים ו/או היסטוריים מיועדים לשימור ושיקום.

2. חצר קדמית:

א. לא תותר הנמכת החצר הקדמית מתחת למפלס הרחוב או המדרכה הצמודה לחלקה.
ב. גובה חצר קדמית, בחלקה שבה הכניסה הראשית לבניין היא מעל מפלס הרחוב בשל אילוצים טופוגרפיים קיימים, לא יעלה על 1.0 מטר מעל מפלס הרחוב הסמוך.
ג. למרת האמור לעיל בתוספת בנייה לבניין קיים תהיה החצר בהתאמה למפלס הכניסה הקיימת.
3. חצרות אנגליות לשימושים בתת הקרקע:
חצר אנגלית תוגבל עד למרחק של 2 מ' מגבול המגרש, על מנת לאפשר שמירה על הגינות והעצים באזורי התווד בין הבניינים. התכנית לא תאפשר חפירת חצר אנגלית בחזית הקדמית.

4. תכסית ופני קרקע:

א. באזור מגורים חדש 1,2: לפחות 30% משטח החלקה יגונן ללא ריצוף.
ב. 70% מהשטח הפנוי בחזית המבנה הפונה לרחוב, יגונן.
ג. הוראות אלו יחולו על מבנים חדשים. בתוספת על מבנה קיים יבחן אחוז התכסית הפנויה, והשטח הנדרש לגינון ללא ריצוף מול מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר בניה.

מעליות

ח

1. מעליות בבניינים קיימים:

א. יש להעדיף התקנת מעלית בחדר מדרגות קיים או בחלל פנימי אחר הקיים בבניין, על פני מעלית חיצונית.
ב. במידה ותותקן מעלית חיצונית, המעלית תותקן בחזית צידית או אחורית של הבניין. לא תותר התקנת מעלית בחזית הקדמית.
ג. עיצוב פיר המעלית יתאים לבניין הקיים ולהנחיות מסמכי התכנית.

2. חדר מכונות למעלית:

לא תותר הקמת חדר מכונות למעלית על הגג. חדר מכונות למעלית ייבנה במרתף או בקומת הקרקע.

עיצוב אדריכלי

ט

כל הפרטים האדריכליים החדשים יהיו תוך התאמה לפרטי בניה קיימים.

1. מרפסות:

א. תותר בניית מרפסות זיזיות בלבד כלפי הרחוב.
ב. תותר בניית מרפסות עוקבות בלבד. במקרים בהם לא מדובר במבנה לשימור ניתן יהיה לשקול אישור מרפסות זיז שאינן עוקבות בחזית האחורית שאינה פונה לרחוב, והכל בכפוף להמלצת מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.
ג. עומק מרפסת יהיה עד 150 ס"מ.
ד. מרפסת הזיז תהיה מבטון גלוי או בגמר טיח מגוון, ו/או עם מסגרת מפרופיל מתכת ("רלס")

ומעקה ממסגרות ("מעקה קל" ולא מעקה בנוי).

ה. בתוספות בנייה, קו הבניין למרפסת יוגדר על פי המרפסות הקיימות בפועל. גמר תחתית ופרופיל הצד של חלקים זיזים של הבניין כגון מרפסות גגונים וכיוצ"ב, ייקבע בתיאום ואישור אדריכל העיר ומחלקת השימור.

ו. בבנייה חדשה יותאמו המרפסות לאופי הרחוב הקיים, בהתאם לתיאום ואישור אדריכל העיר ומחלקת השימור.

ז. לא תותר סגירת מרפסות.

2. מעקות וסורגים :

א. מעקות מרפסות, מעקות מדרגות וסורגי חלונות ופתחים, יהיו בחומרים ובעיצוב המתאים לאזורים המגורים החדש שקבעה תכנית זו, ובהתאם למסמכי התכנית.

ב. בבניין חדש ובתוספת חדשה לבניין קיים או לבניין לשימור, מעקות המרפסות יהיו מעקות סורג ממתכת בלבד.

3. מסתורי כביסה, מזגנים וצינורות, יש לתכנן בחזיתות הצד או בחזית האחורית תוך שילובם במערכת כללית של קווים המשכיים על פני החזית וכחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל של החזית.

4. פרגולה :

א. לא תותר הקמת פרגולות בחזיתות הפונות לרחוב, בשל פגיעתן בחזות הבניין והחצר.

ב. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל הבניין.

5. מדרגות חיצונית :

א. בתוספת בנייה לבניינים לשימור בהם המדרגות הקיימות הן מדרגות חיצוניות, ניתן להמשיך פתרון זה עד לקומה השלישית ובתנאי שהמדרגות תשארנה חיצוניות, ולא תסגרנה עם קירות או עם זיגוג.

ב. מדרגות אלה יכול שיתקרבו עד מרחק של 2 מטר מגבולה הצדי של החלקה או כהמשך למהלך מדרגות קיים.

6. עיצוב החזיתות ועיצוב תוספת לבניין קיים, יעשה תוך התייחסות לאופי הבניין הקיים במטרה ליצור יחידה עיצובית שלמה. בבניין לשימור, לא יאושר שינוי בחזיתות המקוריות של הבניין. ניתן יהיה להתיר שינויים בחזיתות הבניינים לשימור במידה שהינם הכרחיים משיקולי בטיחות, מיגון ו/או נגישות בחזיתות הצדדיות והאחוריות. בבניין קיים שאינו לשימור, במידת הצורך ניתן לכלול שינויים בחזיתות הבניין הקיים וכן התאמה לבניינים הסמוכים כמפורט במסמכי התכנית תוך שילוב אלמנטים אופייניים כגון מרפסות, מעקות ונסיגות בחזית הבניין. תהיה הקפדה על רמת תכנון אדריכלית זהה בחזיתות הקדמית, הצד והאחורית.

7. חומרי הגמר :

א. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת בהתאמה לאבן הבניין המקורי.

ב. תוספות בנייה לבניינים ו/או חזיתות הבנויים בטיח (דוגמת הטיח המקורי) יהיו אף הן בטיח אלא אם כן יקבע מהנדס העיר שיש לחפות באבן את הבניה הקיימת ואז תהיה התוספת מחופה באבן.

ג. פרטי האבן יהיו בהתאמה לפרטי הבניין המקורי. בבניינים בהם קיימים פרטי אבן מיוחדים יינתן שיקול דעת למהנדס העיר לדרוש התאמת הבניה בתוספת לאופי פרטי האבן הקיימים.

ד. אבני פינה תהיינה מלאות ובממדים מינימליים 30X15 ס"מ.

ה. עובי אבני כרכוב (קופינג) לא יפחת מ-8 ס"מ.
 ו. גוון הכיחול יהיה בהתאמה לכוון הכיחול המקורי ויהיה שקוע.
 ז. חשפי הפתחים ייבנו באבני זווית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא יפחת מ-15 ס"מ.
 פרטי האבן בהתאמה לפרטים בבניין המקורי.

8. פתחים :

פתחים בחזיתות של תוספות בנייה לבניין קיים ו/או לשימור ישתלבו במערך הארכיטקטוני של החזיתות הקיימות. בבניינים או בחזיתות בהם קיימים אלמנטי נגרות, מסגרות ופירזול מקוריים, ישומרו האלמנטים. האלמנטים החדשים בתוספת בחזיתות ההמשכיות יבוצעו גם מאותם החומרים ובהתאמה לאלמנטים הקיימים.



תשתיות

1. חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל מפלס פני הקרקע.
 2. מערכות טכניות במבנים חדשים ימוקמו בתת הקרקע.
 3. דודים וקולטי שמש : ראה הוראות נוספות בפרק 6.
 4. מזגנים : לא תותר התקנת מזגנים בכל בניין בין אם בניין חדש או בניין קיים או בתוספת חדשה לבניינים קיימים ו/או לשימור, על גבי הקירות החיצוניים של הבניין. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין בהתאם להנחיות המפורטות בהוראות תכנית זו.
 5. צובר גז : בבניין חדש חלה חובה להתקין צובר גז מרכזי, תת קרקעי, אלא אם יתברר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים שהדבר בלתי אפשרי. צובר הגז יוטמן בתוך האדמה בצורה תקנית, ויכוסה באדמת גן ובצמחיה, על מנת שלא יהווה מפגע ויזואלי.
 6. אנרגיה : בבניין חדש ובתוספת חדשה לבניין קיים ו/או לשימור, חובה להשתמש באנרגיה נקייה בלבד : חשמל ו/או גז. לא יותר שימוש בנפט או סולר.



4.2 מגורים תעסוקה ותיירות

4.2.1 שימושים

1. מגורים : קיימים בפועל או מאושרים ע"פ מצב מאושר.
 2. תעסוקה - משרדים.
 3. אכסון מלונאי ותיירות : בתי מלון, פנסיונים, מלונות דירות, אכסניות, מסעדות, בתי קפה.
 4. מוסדות בריאות : מרפאות
 5. מוסדות ציבורי, מוסדות להשכלה ולהשכלה גבוהה, מוסדות חינוך, בתי ספר.
 6. מוסדות תרבות : אולמות קולנוע ותאטרון, ספריות, מוזיאונים, מרכזים קהילתיים.
 7. מתקנים דיפלומטיים ונציגויות זרות, שגרירויות, קונסוליות, מרכזי תרבות.
 8. מסחר.

4.2.2 הוראות

תכנית בינוי

התכנית מגדירה אזורי מגורים חדשים (בהתאם לנספח הבינוי - א1) :
 א. אזור מגורים, תעסוקה ותיירות חדש 1 : מגורים תעסוקה ותיירות.
 ב. אזור מגורים, תעסוקה ותיירות חדש 2 : בתוך מרקם עירוני לשימור(ראה נספח שימור א2) וחלות עליו הוראות תכנית זו בפרק שימור סעיף 6.2.
 ג. אזור מגורים, תעסוקה ותיירות חדש 3 : מגורים תעסוקה ותיירות.



תא שטח 595 - אמריקן קולוני, זכויות בניה ייקבעו על פי תכנית מפורטת.



ב

בינוי

1. ניתן לנייד את שטחי המגורים הקיימים בפועל או המאושרים ע"פ המצב המאושר לקומות העליונות בבניין.
2. בבניין הכולל ערוב שימושים יהיו השימושים ממוקמים ברצף, כך שבקומות התחתונות יהיה המסחר והמשרדים ומעליהן בקומות העליונות המגורים.
3. לא יהיה ערוב שימושים בתוך אותה קומה.

ג

בינוי

נסיגות בבינוי:

באזור מגורים תעסוקה ותיירות חדש 2 ובאזור מגורים תעסוקה ותיירות חדש 3 (כפי שמסומן בנספח בינוי - 1א), תהיינה הקומות הרביעית והחמישית בנסיגה של 2.5 מ' בחזית הקדמית לכל אורכה.

ד

עיצוב אדריכלי

מרפסות:

- א. תותר בניית מרפסות זיזיות בלבד כלפי הרחוב.
- ב. תותר בניית מרפסות עוקבות בלבד.
- ג. מרפסת הזיז תהיה בהתאם למרפסות הקיימות לשימור, בתיאום ואישור אדריכל העיר ומחלקת השימור.
- ד. קו הבניין למרפסת יוגדר על פי המרפסות הקיימות בפועל בבניין.
- ה. אסורה סגירת המרפסות בחזיתות הקדמיות והצדדיות. ניתן לסגור את המרפסות בחזיתות האחוריות בלבד (לכיוון החצר הפנימית). סגירת מרפסות תבוצע בכל הקומות, בהינף אחד, באופן אחיד ובמסגרת שימור ושיפוץ כולל של הבניין ושל החזיתות. סגירת המרפסות ושיפוץ החזיתות כאמור לעיל טעונה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.



עירוני מעורב

4.3

שימושים

4.3.1

1. מסחר: כל סוגי החנויות, לרבות בילוי ובידור.
2. תעסוקה - משרדים.
3. מלונאות.
4. בריאות.
5. חינוך.
6. תרבות.
7. מתקנים דיפלומטיים ונציגויות זרות, שגרירויות, קונסוליות, מרכזי תרבות.
8. מגורים קיימים בפועל או מאושרים ע"פ מצב מאושר.

הוראות

4.3.2

תכנית בינוי

א

- התכנית מגדירה איזורי מע"ר (עירוני מעורב) חדשים, בהתאם לנספח הבינוי 1א:
- א. אזור עירוני מעורב חדש 1: עירוני מעורב.
 - ב. אזור עירוני מעורב חדש 2: עירוני מעורב בתוך מרקם עירוני לשימור (ראה נספח שימור 2א) וחלות עליו הוראות תכנית זו בפרק שימור סעיף 6.2.





<p>ג. אזור עירוני מעורב חדש 3 : עירוני מעורב -תא שטח 310.</p> <p>בתא שטח 509 ברח' סולטאן סולימאן לא תתאפשר בנייה נוספת או תוספת קומות. כמו כן, בתא שטח זה יתאפשר המשך השימוש הקיים למרכז תחבורה עד לפינויו. תנאי לפינוי יהיה תיאום עם משרד התחבורה.</p> <p>בכל מקום בו תותר תוספת בנייה - תנאי להיתר בניה לתוספת יהא הסדרת והתקנת כל האמצעים הדרושים מבחינה סביבתית באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות העברת פירים וארובות למפלס הגג.</p>	
<p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי מרפסות:</p> <p>א. תותר בניית מרפסות זיזיות בלבד כלפי הרחוב. ב. תותר בניית מרפסות עוקבות בלבד. ג. מרפסת הזיז תהיה בהתאם למרפסות הקיימות לשימור, בתיאום ואישור אדריכל העיר ומחלקת השימור. ד. קו הבניין למרפסת יוגדר על פי המרפסות הקיימות בפועל בבניין. ה. אסורה סגירת המרפסות בחזיתות הקדמיות והצדדיות. ניתן לסגור את המרפסות בחזיתות האחוריות בלבד (לכיוון החצר הפנימית). סגירת מרפסות תבוצע בכל הקומות, בהינף אחד, באופן אחיד ובמסגרת שימור ושיפוץ כולל של הבניין ושל החזיתות. סגירת המרפסות ושיפוץ החזיתות כאמור לעיל טעונה אישור מהנדס העיר או מי מטע</p>	
<p>מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. תא שטח: 600,601,602 - מתחם "אמריקן קולוני". 2. תא שטח 603 - מתחם "אורינט האוס"</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. תכנית זו אינה מקנה תוספת זכויות בנייה לחלקות ביעוד מלונאות. תוספות בנייה ו/או קומות ו/או מבנים בחלקות אלו יהיו בכפוף לתכנית מפורטת לחלקה אשר תערך על רקע הוראות השימור והעיצוב העירוני של תכנית זו. מספר הקומות בבינוי חדש ו/או בתוספת לבניינים יהיה עד 5 קומות ממפלס הכניסה הקובעת ובכפוף לנספח הבינוי והשימור. 2. האחסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>	
<p>מסחר</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. בכל המגרשים בהם מותר שימוש מסחר ו/או מסומנות חזיתות מסחריות יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד. ב. בתא שטח מספר 700-701 שימושים מותרים לפי תכנית תקפה מס' 5044. ג. בתא שטח 701 תותר תוספת שימוש למשרדי ממשלה לרבות משרד הביטחון.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. בבניינים לשימור - תבחן היתכנות החזית המסחרית בבניין לשימור, וזאת במטרה לצמצם את</p>	

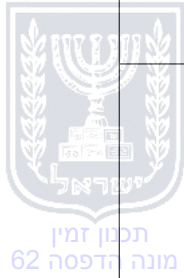
<p>הפגיעה בחזית המבנה. הפתרון יאושר מול מחלקת השימור. 2. חל איסור מוחלט על הקמת סגירת חורף בכל בניין בתחום התכנית, בין אם הוא מוגדר לשימור או לא.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות בתאי שטח 700-701 הוראות תכנית מס' 5044 שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול.</p>	<p>ב</p>
<p>4.6 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>כל השימושים הקיימים כיום או לפי תכנית מאושרת. בנוסף: תא שטח 201 - חינוך, תרבות וחניון תת קרקעי. תא שטח 215 - חינוך, תרבות וחניון תת קרקעי. תא שטח 221 - חינוך, תרבות, ספורט ונופש, מסחר. תא שטח 223 - גן הקבר, תוספת שימוש עבור חנות מזכרות. תא שטח 203 - משרדי ממשלה, שירותי חירום לרבות תחנת משטרה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי א. 1. תכנית זו אינה מקנה תוספת זכויות בנייה לחלקות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. 2. בתא שטח 213 - גישה לחלקה מס' 17 תוסדר במסגרת תכנית מפורטת. 3. לא תותר תוספת בנייה/קומות/מבנים בחלקות אלו ללא קידום תכנית מפורטת. למעט תאי השטח הבאים עבורם תוספת הבניה תהא לפי טבלה 5 ובהתאם לקווי הבניין בנספח בינוי מס' 1: א. תא שטח 215 - הספרייה העירונית. ב. תא שטח 217 - בית ספר ו/או מכללה. ג. תא שטח 221 - בית ספר מאמוניה.</p>	<p>א</p>
<p>בינוי א. 1. מפלס הכניסה הקובעת: - בבניין חדש מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה ולא יהיה נמוך מ-50 ס"מ ממפלס המדרכה הצמודה לחלקה במרכז החלקה. - מפלס הכניסה בתוספת בנייה לבניין קיים יהיה המפלס הקיים. 2. מזגנים ומערכות טכניות לא יותקנו על חזיתות הבניין אלא במקום שיאושר ע"י מהנדס העיר, על הגגות או במקום מסתור אחר בחלקה.</p>	<p>ב</p>
<p>קווי בנין קווי הבניין המרביים עבור תאי השטח בהם ניתן לעשות תוספת במסגרת תכנית זו מוגדרים בסעיף 5 להלן.</p>	<p>ג</p>
<p>חניה תותרנה הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתחום החלקות ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".</p>	<p>ד</p>
<p>בית קברות</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>



	בית קברות מוסלמי	
4.7.2	הוראות	
א	בינוי	<p>1. על השטח הצבוע ביעוד בית קברות חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבתי קברות ותכנית עמ' 9.</p> <p>2. תכנית מפורטת לבית הקברות תוכן בהתאם לתמ"א 19 על שינוייה.</p>
4.8	שטח ציבורי פתוח	
4.8.1	שימושים	<p>1. נטיעות, גינון ופיתוח שטח.</p> <p>2. גינה קהילתית.</p> <p>3. מתקני משחק, מתקני ספורט, ספורט אתגרי ובלוי.</p> <p>4. מערכות תשתית תת קרקעית ו/או מערכות תשתית משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח מותנים באישור של מהנדס העיר ורשות העתיקות.</p> <p>5. תותר הוספת חניון תת קרקעי פתוח לציבור בתשלום מתחת לתא שטח מס' 803. החנייה במגרש זה תהיה מעל לתקן המותר.</p>
4.8.2	הוראות	
א	פיתוח ונוף	<p>1. תותר הצבת מתקני משחק וספורט וריהוט רחוב: ספסלים, גופי תאורה, ברזיות, אשפתונים וגדרות.</p> <p>2. תותר הקמת מקלטים ציבוריים ע"פ הקיים והמאושר ע"פ כל דין.</p> <p>3. הצבת שנאים בשצ"פים, תהיה טעונה אישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. לא תותר העברת דרכי שירות וביטחון.</p> <p>5. גינון.</p>
4.9	שביל	
4.9.1	שימושים	<p>1. מעבר הולכי רגל.</p> <p>2. מעבר לאופניים.</p> <p>3. גינון ספסלים וריהוט רחוב.</p>
4.9.2	הוראות	
א	פיתוח ונוף	לא תותר כניסה או מעבר לרכב ממונע לשטח השביל, למעט רכב חירום והצלה.
4.10	דרך מוצעת	
4.10.1	שימושים	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.10.2	הוראות	
א	פיתוח ונוף	<p>1. פיתוח הדרכים יהיה ע"פ תכניות פיתוח אשר יוכנו לכל רחוב בליווי אדריכל ו/או אדריכל נוף, מהנדס דרכים ותנועה, בהתאם ל"המדריך לתכנון רחובות בירושלים" של עיריית ירושלים</p>



	במהדורתו המעודכנת מעת לעת. 2. בעת תכנון וביצוע הדרכים יתואם מיקום ריכוזי פינוי האשפה, והמתקנים למכלי אשפה ולמכלי המחזור עם אגף התברואה בעיריית ירושלים ועם מהנדס העיר או מי מטעמו וישולבו בתכנית.
ב	שימור בתא שטח 482 (כיכר עירונית לשימור) שהינו ביעוד דרך יפותח ככיכר עירונית לטובת תושבי המע"ר, תוך מתן דגש לתנועת הולכי רגל ולפעילות קהילתית וציבורית במקום.



4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.11.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. פיתוח הדרכים יהיה ע"פ תכניות פיתוח אשר יוכנו לכל רחוב בליווי אדריכל ו/או אדריכל נוף, מהנדס דרכים ותנועה, בהתאם ל"המדריך לתכנון רחובות בירושלים" של עיריית ירושלים במהדורתו המעודכנת מעת לעת. 2. בעת תכנון וביצוע הדרכים יתואם מיקום ריכוזי פינוי האשפה, והמתקנים למכלי אשפה ולמכלי המחזור עם אגף התברואה בעיריית ירושלים ועם מהנדס העיר או מי מטעמו וישולבו בתכנית.



4.12	מרכז תחבורה
4.12.1	שימושים
	1. דרך, מתקני דרך. 2. תחנת אוטובוסים ו/או מוניות ו/או רכבת קלה. 3. תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח השטח אשר הינו ביעוד מרכז תחבורה יפותח כתחנת אוטובוסים מרכזית ו/או אמצעי תחבורה אחרים כפי שידרש ויקבע על ידי מהנדס העיר. פיתוח השטח יבוצע על פי הנחיות הפיתוח של עיריית ירושלים ובאישור מבנדס העיר או מי מטעמו. הקמת מבנים בשטח זה תתאפשר מכוח תכנית מפורטת מס' 2969.



4.13	דרך משולבת
4.13.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.13.2	הוראות
א	פיתוח ונוף ראה הוראות בפיתוח בסעיף 4.11.2 ביעוד דרך מאושרת.

4.14	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.14.1	שימושים

השימושים המותרים הינם לצורכי ציבור וכוללים חינוך, תרבות, רווחה תעסוקה ומכללה.	
4.14.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>- בבניין חדש מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה ולא יהיה נמוך מ-50 ס"מ ממפלס המדרכה הצמודה לחלקה במרכז החלקה.</p> <p>- מפלס הכניסה בתוספת בנייה לבניין קיים יהיה המפלס הקיים.</p> <p>2. מימוש הבניה בתאי שטח 224-225 לתעסוקה יהא תקף למשך 4 שנים מיום אישור התכנית, בסיומה של תקופה זו יפקעו הוראות התכנית בתא שטח זה והיעוד יהא בייעוד של מוסדות ציבור בשימוש לחינוך בלבד -ראה סעיף 7.1 (שלבי ביצוע) להלן.</p>
4.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.15.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתכניות מאושרות החלות על המגרשים
4.15.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>על השטח המסומן בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת יחולו הוראות התכנית המאושרת החלה על המגרש אשר לא שונו במפורש בתכנית זו.</p>

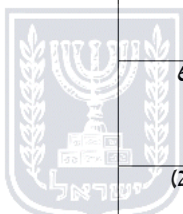


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מוחלט	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
3	3	3	3	3	5 (1)	180	25%	0%	15%	140%	אזור מגורים חדש 1	300 - 303, 306 - 307, 311 - 316, 318, 320, 322, 324 - 327, 330 - 332, 334, 336, 341	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	3	5 (1)	180	25%	0%	15%	140%	אזור מגורים חדש 2	304 - 305, 317, 325 - 328, 326 - 329, 332 - 333, 335, 337	מגורים ב'	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	5	180	25%		15%	140%	492.51	אזור מגורים חדש 1	340	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	3	100	0%	0%	15%	85%	911.07	אזור מגורים חדש 2	321	מגורים ב'	מגורים ב'
6	5	3	3	3	5	225 (3)	25%	0%	20%	180%		אזור מגורים, תעסוקה ותיירות 1	587, 593	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
6	5	4	4	4	5 (4)	205 (3)	25%	0%	15%	165%		אזור מגורים, תעסוקה ותיירות 2	581, 583 - 585, 592, 595	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	4	90 (3)	0%	0%	15%	75%		אזור מגורים, תעסוקה ותיירות 2	582, 594	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	3	65 (3)	0%	0%	15%	50%	2727.06	אזור מגורים, תעסוקה ותיירות 2	580	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
0	6	0	0	0	5 (4)	205 (3)	25%	0%	15%	165%		אזור מגורים, תעסוקה ותיירות 3	588 - 590	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

תכנית מס': 101-0465229 - שם התכנית: מע"ר מזרח

(2)	(2)	(2)	(2)	5	(3) 325	25%	0%	20%	280%		אזור עירוני מעורב חדש 1	500 - 501, 503 - 507, 510 - 513, 519, 523, 525, 528, 534 - 535, 541 - 543, 546, 559	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(2)	(2)	(2)	(2)	5	(3) 175	15%	0%	10%	150%	889.28	אזור עירוני מעורב חדש 1	551	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 4	(3) 265	25%	0%	20%	220%		אזור עירוני מעורב חדש 2	502 - 508, 509 - 511, 512 - 520, 524 - 526, 527 - 529, 531 - 537, 538 - 540, 547 - 548, 555 - 558	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 4	(3) 160	15%	0%	10%	135%	779.59	אזור עירוני מעורב חדש 2	552	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 4	(3) 215	15%	0%	20%	180%	1067.96	אזור עירוני מעורב חדש 2	542	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 4	(3) 185	15%	0%	10%	160%	2050.56	אזור עירוני מעורב חדש 2	554	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(2)	(2)	(2)	(6)	(5) 6	(3) 385	25%	0%	20%	340%		אזור עירוני מעורב חדש 3	308 - 310	עירוני מעורב	עירוני מעורב
3	3	3	3	(7) 5	225	35%	0%	10%	180%	6297.16	הספרייה העירונית	215	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(7) 6	395	35%	0%	10%	350%	1811.64		217	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(7) 6	395	35%		10%	350%	2766.95		224 - 225	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(7) 5	205	35%	0%	10%	160%	4186.28	בית ספר מאמוניה	221	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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:

- א. הוראות התכנית בנוגע לשטחי הבנייה המירביים, קווי הבניין המירביים ומספר הקומות המירבי הן מחייבות, ובכל מקרה לא ניתן לסטות מהן גם אם שילובן אינו מאפשר מיצוי מלא של הזכויות.
- ב. קווי הבניין בחלקות פינתיות הפונות לשתי רחובות - יהיו קווי הבניין לשני הרחובות כפי שנקבע בקו בניין קדמי.
- ג. חל איסור נידוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת מהתכנית.
- ד. זכויות הבנייה המפורטות לעיל כוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה - שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרחבים מוגנים למעט- שטח מדרגות חיצוניות פתוחות שהחלל מתחתן איננו סגור.
- ה. זכויות הבניה מתייחסות גם לבינוי הקיים.
- ו. חניה מקורה/תת קרקעית בהתאם לנדרש בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, לרבות השטח המיועד למעלית לרכב. שטח זה יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבנייה.
- ז. שטחי מחסנים וחדרי מכוונות תת קרקעיים לא יחושבו במניין זכויות הבנייה הכולל המובאות בסעיף זה.
- ח. עליות גג: בבניינים בהם נקבע הגג, כגג רעפים, ניתן להשתמש בחלל גג הרעפים כעליית גג למגורים או לשטח שירות. שטח גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נפרדת עצמאית, אלא יהיה חלק מהדירה של הקומה מתחת.
- ט. אחוזי הבניה ייגזרו משטח כל חלקה בתחום תאי השטח.
- י. מתוך שטחי המגורים במקום שבו מסומנת חזית מסחרית ניתן יהיה להמיר את השימוש ממגורים למסחר בקומת הקרקע ובלבד ששטח יחידת המסחר יהיה עד 60 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בבניינים לשימור בעלי גג רעפים תהיה הקומה האחרונה קומה חלקית מובלעת בחלל גג הרעפים עפ"י הוראות התכנית.
- (2) עפ"י המסומן בנספח בינוי א1.
- (3) מאחוזי בניה אלה יוקצו זכויות בניה למגורים בהתאם למגורים הקיימים והמאושרים או בהיקף של עד 20%, לפי הגדול מביניהם.
- (4) בבניינים לשימור עם גג רעפים מספר הקומות יהיה עד 3 קומות. ניתן לתכנן קומה חלקית מובלעת בגג הרעפים ע"פ הוראות תכנית זו.
- (5) הקומות יהיו עד 60% תכסית, מלבד קומת הקרקע המסחרית בה תתאפשר תכסית עד גבול המגרש. ככל שתוגש תכנית הכוללת את תאי שטח 309, 806,419 באופן שייצר תא שטח גדול וכן שצ"פ איכותי ונגיש, ניתן יהיה להציע בינוי בהיקף גבוה עד גובה 7 קומות.
- (6) עפ"י המסומן בנספח בינוי א1.
- (7) קומה אחרונה בנסיגה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6. הוראות נוספות

6.1	שימור
	<p>1. כל החלקות והמבנים שבתחום התכנית המסומנים בתשריט בתחום "מתחם לשימור" והוגדרו בנספח השימור כ"מתחם לשימור".</p> <p>2. לצורך קבלת היתר בניה ו/או תוספת זכויות בנייה ו/או תוספת קומות בכל אחד מהשטחים המוגדרים כ "מתחם לשימור" תידרש עריכת תכנית מפורטת שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.</p> <p>3. תיק תיעוד : מוסד תכנון, בבואו לדון בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו, יקבל את החלטתו לאחר שהוצג בפניו תיק תיעוד בהתאם להוראות תכנית זו. תיק תיעוד כאמור, יוגש לכל חלקה ומבנה בתחום "מתחם לשימור", גם אם לא סומנו לשימור ו/או מיועדים להריסה. תיק התיעוד יהיה ערוך בהתאם להנחיות מחלקת השימור של עיריית ירושלים, יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, ויהווה חלק מהמסמכים המוגשים במסגרת התכנית המפורטת כתנאי לדיון בתכנית.</p> <p>4. תכניות מפורטות ב"מתחמים לשימור" הנגזרות מתוכנית זו יתייחסו בין היתר לסוגיות המפורטות להלן:</p> <p>א. נצפות וגובה הבינוי - במסגרת הגשת התכניות המפורטות ייבחן לעומק נושא גובה הבינוי תוך בדיקה מקיפה של נושא הנצפות מכיוון העיר העתיקה ומכיוון הר הצופים, והשפעת הגובה המוצע על האזור והמרקם הקיים.</p> <p>ב. תכניות נקודתיות יידרשו להשתלבות ולהתאמה לתפיסת הפיתוח וביחס להוראות התכנית בכל מתחם ומתחם.</p> <p>ג. השימושים המוצעים בתכנית עבור כל מתחם ייבחנו ע"י המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים בעת קידום תכנון מפורט בהתאם לעקרונות תכנית המתאר.</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 62



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6.2	שימור
	<p>1. כל החלקות והמבנים שבתחום התכנית אשר הוגדרו בנספח השימור כ"מרקם עירוני לשימור".</p> <p>2. תיקי תיעוד : מוסד תכנון, בבואו לדון בבקשה להיתר מכוח תכנית זו, יקבל את החלטתו לאחר שהוצג בפניו תיק תיעוד בהתאם להוראות תכנית זו. תיק תיעוד כאמור, יוגש לכל חלקה ומבנה בתחום "מרקם לשימור", גם אם לא סומנו לשימור ו/או מיועדים להריסה. תיק התיעוד יהיה ערוך בהתאם להנחיות מחלקת השימור של עיריית ירושלים, יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, ויהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה כתנאי לדיון בבקשה.</p> <p>2. כל היתר בדבר פעולת פירוק, תוספת בנייה ושיחזור יהיה על סמך תיק תיעוד ובהתאם להנחיות מחלקת השימור ומהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>3. במבנים אשר לא סומנו לשימור הנמצאים בתחום "מרקם לשימור", יהיה בסמכות מחלקת השימור לפטור מהכנת תיק תיעוד, וזאת לאחר שהוצגו בפניה מדידת החלקה והחזיתות ותמונות מהשטח, ולאחר ששוכנעה כי אין ערכי שימור בחלקה.</p> <p>4. הריסת מבנים או חלקי מבנה או גדרות וחומות בתחום "מרקם לשימור" תחייב הצגת תיעוד המבנה או האתר על פי הנחיות מחלקת השימור ותידרש באישור מחלקת השימור ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6.3	בנין לשימור
	<p>1. תכנית זו מגדירה חלקות בהן יש מבנה או מבנים לשימור המסומנים בתשריט, בנספח</p>

השימור וברשימת האתרים לשימור.

2. התוכנית מגדירה שתי דרגות שימור- מבנה לשימור דרגה 1 ומבנה לשימור דרגה 2.

3. הגדרת השימור בחלקה חלה על המרכיבים הבאים: מבנה/מבנים/חלקי מבנים לשימור, גדר אבן, גדר מסגרות, שערים, באר מים, חצר וכדומה.

4. תיק תיעוד: מוסד תכנון, בבואו לדון בכל בקשה להיתר בחלקה / מבנה לשימור מכוח תכנית זו, יקבל את החלטתו לאחר שהוצג בפניו תיק תיעוד. תיק תיעוד כאמור, יוגש לכל חלקה ומבנה לשימור. תיק התיעוד יהיה ערוך בהתאם להנחיות מחלקת השימור של עיריית ירושלים, יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, ויהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה.

5. בסמכות המחלקה לשימור לשנות את דרגת השימור של מבנים עפ"י ממצאי תיק התיעוד.

שימור דרגה 1 - חלקה ובה בניין/בניינים לשימור מחמיר:

1. מבנים בעלי ערך גבוה מבחינה אדריכלית, ו/או תרבותית ו/או היסטורית ו/או מרקמית.

2. בניינים אלה ישומרו בממדיהם המקוריים ולא יעשה כל שינוי בחזיתותיהם, במערך ההנדסי שלהם, בחומרי הגמר ובטכנולוגיה המקורית.

3. יש לפעול לשיפוצם ולשימורם, ולדאוג להסרת תוספות בנייה ו/או מפגעים באם ישנם.

4. הריסת תוספות ו/או חלקי מבנה: בהתייחס לערכי השימור תתקבל החלטה בדבר הריסה או פרוק של תוספות שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי, הכל בכפוף לתיק התיעוד ואישור יחידת שימור.

5. קביעת אלמנטים לשימור: בבדיקת תיק התיעוד ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך על ידו ייבחנו ערכי השימור של המבנה/מבנים והאלמנטים השונים בחלקה (כפי שפורט לעיל) וייקבע באם יש לשמרם וכיצד.

6. עיצוב אדריכלי: לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט הסרת תוספות או רכיבים שאינם חלק מהמבנה המקורי אשר מהווים פגיעה בערכי השימור כפי שימצא במסקנות מתיק התיעוד.

7. פנים המבנה: מערכת הקירות הנושאים בתוך המבנה מגדירה את החללים הטיפוסיים לטכנולוגיה ולתקופה בה נבנה המבנה. יש לשמר את מערך הקירות הנושאים ולא להחליפו בשיטה קונסטרוקטיבית אחרת. התאמות ושינויים בתוך המבנה ייעשו ברגישות ובצורה מבוקרת.

8. שימור החלקה: בנוסף לשימור המבנה/המבנים שסומנו לשימור, יש לשמור על האלמנטים האדריכליים בתחום החלקה: גדרות ושערי אבן/מסגרות, חצרות בארות מים, עיטורים וכדומה, הכל בהתאם לתיק התיעוד ואישור מחלקת השימור ואדריכל העיר. שיפוץ הבניינים, מחייב שימור מלא של כל האלמנטים האדריכליים הקיימים המקוריים שפורטו לעיל.

9. כל שיפוץ ו/או במבנים לשימור דרגה 1, לרבות בחללים הפנימיים, מחויב בהיתר בניה כדון. במקרים מיוחדים ובהמלצת מהנדס העיר ומחלקת השימור, רשאית הועדה המקומית להתיר:

א. שינויים פנימיים המיועדים להבטיח המשך תפקודו והצלחתו של המבנה לשימור וזאת בתנאי שאינם פוגעים באלמנטים בעלי ערך ייחודי בפנים המבנה.

ב. תוספת בניה מתחת לפני הקרקע למטרת שטחי שירות תותר בכפוף לחו"ד הנדסית שימורית

וזאת בתנאי ששוכנעה הועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה ושל אלמנטים שנקבעו לשימור מתוך חצר המבנה או כלל החלקה על כל מרכיביו, ובתנאי שאין בשינויים ו/או בתוספות אלה כדי לפגוע במטרות השימור של המבנה או חלקיו, ובהתאם לזכויות הבנייה המפורטות בתכנית זו.

10. מרחבים מוגנים: פתרונות המיגון במבנים לשימור ניתן שיהיו חלופיים לממ"ד ויתוכננו במסגרת התכנית המפורטת למתחם/ למבנה.

11. אחזקתו של מבנה לשימור: אתרים לשימור דורשים תחזוקה שוטפת ויש לבצעה בליווי

<p>אדריכל/מהנדס ו/או מומחה לשימור. עם זאת כל פעולה הטעונה אישור על פי כל דין לתחזוקתו של מבנה לשימור תעשה באישור מחלקת השימור ומהנדס העיר, ובהתייחס לכל פרטי הפעולה 12. כל החלטה בדבר פעולת פירוק, תוספת בנייה ושיחזור, חיזוק קונסטרוקטיבי ושיקום קירות טעונות היתר בניה ואישור מחלקת השימור.</p> <p>13. במבנה לשימור מס' 45 תתאפשר בחינת דרגת השימור בשלב היתר הבניה.</p>	
--	--



<p>בנין לשימור</p>	<p>6.4</p>
<p>14. על המבנים הבאים לשימור דרגה 1 חלות בנוסף ההוראות הבאות:</p> <p>מבנים לשימור מס' 33,37-39,46,54,68,79,83,110,120.</p> <p>א. - אלמנטים חדשים יבוצעו בחומרי גמר התואמים את הבניה המקורית, אלא אם נתנה הנחיה אחרת ע"י מחלקת השימור ו/או ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>- שינויים בחזיתות צד ובחזיתות אחוריות ייבחנו בהתאמה לחזיתות המקוריות ולסגנון האדריכלי.</p> <p>ב. זכויות בנייה עיקריות אשר לא יוכלו להיות ממומשות יועברו כזכויות בניה עיקריות בתת הקרקע.</p>	



<p>בנין לשימור</p>	<p>6.5</p>
<p>שימור דרגה 2 חלקה ובה מבנה/מבנים לשימור הכוללת אפשרות לתוספת בניה:</p> <p>1. מבנים לשימור דרגה 2 ובכלל זה החזיתות הפונות לרחוב, אלמנטים אדריכליים וחזיתות אחרות, הינם לשימור. שינויים ופירוק חלקים שאינם חלק מהמבנה המקורי יותרו בכפוף לתכנית מפורטת ועל בסיס תיק התיעוד.</p> <p>2. קווי הבניין בחזית לרחובות ובחזיתות הצד יהיו לפי מתווה הקירות המקוריים או לפי קווי הבניין כפי שיוחלט לאחר תיאום עם מחלקת השימור ועם מהנדס העיר. בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לבצע התאמה בין קווי הבניין בתכנית זו לבין מתווה קירות המבנה הקיים.</p> <p>3. שימור החלקה: בנוסף לשימור המבנה/מבנים שסומנו לשימור, ישומרו האלמנטים האדריכליים בתחום החלקה-גדרות ושערי אבן/מסגרות, חצרות, בארות מים, עיטורים וכדומה. בכפוף למסקנות תיק התיעוד.</p> <p>4. לא תותר הריסה בחלקות ובמבנים שסומנו לשימור. תותר הריסת תוספות שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי והריסת אלמנטים נוספים, הכל בכפוף לתיק תיעוד ואישור יחידת שימור.</p> <p>5. קביעת אלמנטים לשימור: בבדיקת תיק התיעוד ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך על ידו ייבחנו ערכי השימור של המבנה/מבנים והאלמנטים השונים בחלקה (כפי שפורט לעיל) וייקבע באם יש לשמרם וכיצד.</p> <p>6. עיצוב אדריכלי: שינוי בצורתו החיצונית של הבניין יותר בכפוף למסקנות תיק התיעוד ולאישור מחלקת שימור, לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, תוך התחשבות באופיו האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן פתחים, כתובות, תבליטים, כיחול, סורגים, גדרות ושערים, חצרות, ריצופים, בארות וכו'. תוספת בנייה לבניין שגמר מעטפתו טיח תהיה אף היא בטיח. הטיח יהיה בדוגמת הטיח המקורי של הבניין. במידה שרק חלק מחזיתות הבניין הקיים הינן בגמר טיח, ייקבע בהתאם גמר הקירות החדשים.</p> <p>7. פרטי הבניין עיצוב המבנה, שיקומו ושימורו ובכלל זה פתרונות המיגון יהיו בהתאמה לפרטים של הבניין הקיים ובהתאמה לרוח המבנה המקורי והשכונה, הכל בכפוף לתיאום עם מחלקת השימור ומהנדס העיר או בסגנון בנייה שונה בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>8. אחזקתו של מבנה לשימור: כל פעולה הטעונה אישור על פי כל דין לתחזוקתו של מבנה</p>	



לשימוש תעשה באישור מחלקת השימור ומהנדס העיר, ובהתייחס לכל פרטי הפעולה, כולל: חומרי גמר, סגירת מרפסת אחוריות, שינוי פתחים והחלפת חלונות ותריסים, שינוי חלוקה פנימית, התקנת מזגנים, החלפת חלונות ראויה, התקנת שילוט, התקנת צנרת מים וביוב, צביעת המבנה, החלפת הגג, גידור וגינון, טיפול במרזבים וסילוק או הסתרת מתקנים על גג המבנה.

9. כל החלטה בדבר פעולת פירוק, תוספת בנייה ושיחזור, יהיה על סמך תיק תיעוד ובהתאם להנחיות מחלקת השימור ומהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו ובתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.

10. חיזוק קונסטרוקציה של הקירות המיועדים לשימור ייעשה בהתאם לתוכנית המפורטת.

11. שיקום קירות אבן קיימים יעשה באבן זהה או דומה לזו הקיימת. ניקוי קירות אבן יעשה באמצעים "לא אלימים" שאינם פוגעים בפני האבן

12. פריצת פתחים בגדרות לשימור: במידה ולא נמצא פתרון אחר תותר פריצת פתחים בגדרות לשימור לצורך פיתוח החלקה.



שימור	6.6
<p>בגושים והחלקות הבאים הגינות הינן לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> * גוש 30057, חלקה 207. * גוש 30056, חלקה 49. * גוש 30056, חלקה 90. * גוש 30056, חלקה 123. * גוש 30527, חלקה 25. * גוש 30058, חלקה 79. * גוש 30527, חלקה 32. * גוש 30527, חלקה 36. * גוש 30527, חלקה 13. * גוש 30525, חלקה 4. <p>עליהם חלות ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הגינה הינה בעלת ערך גבוה מבחינה אדריכלית, נופית ומרקמית. - יש לפעול לשיפוץ ולשימור הגינה, ולדאוג להסרת תוספות בנייה ו/או מפגעים באם ישנם. - בנוסף על ההוראות החלות על המבנים לשימור בחלקות אלה יש לשמר גם את הגינה. - שימור החלקה: בנוסף לשימור המבנה/מבנים שסומנו לשימור, יש לשמור על האלמנטים האדריכליים בתחום החלקה - גדרות ושערי אבן/מסגרות, חצרות, בארות מים, רצפות, שבילים, עצים, עיטורים וכדומה. הכל בהתאם לתיק התיעוד ואישור מחלק השימור ואדריכל העיר. - על תיק תיעוד לכלול גם את תיעוד הגינה והגינון בנוסף לתיעוד המבנה והחזיתות. - אלמנטים חיצוניים חדשים יבוצעו בחומרי גמר התואמים את הבניה המקורית, אלא אם נתנה הנחיה אחרת ע"י מחלקת השימור ו/או ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 	

גמישות לתכנית	6.7
	<p>1. קביעת דרגת השימור עבור המבנים שהוגדרו לשימור תיבחן בעת הגשת הבקשה להיות ר(או) במסגרת תכנית מפורטת ביחס למבנים שסווגו לשימור מחמיר במתחמים בהתם נדרשת הכנת תכנית מפורטת) ע"י מחלקת השימור בעיריית ירושלים ובכפוף להמלצת מחלקת השימור.</p> <p>2. תתאפשר גמישות בקווי בניין של בניינים לשימור שנבנו לפני שנים רבות, בכפוף לאישור ועדת השימור ומהנדס העיר לפיו לא מתאפשר בינוי ראוי, המכבד את הבניינים, באופן אחר.</p> <p>3. תתאפשר גמישות בקווי הבניין לצורך תוספות לבניינים לשימור בנוסף לגמישות המתאפשרת, לצורך שימור עצים ותיקים, וזאת בכפוף לפרסום הקלה ולשימוע בשלב ההיתר.</p>

<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. לא תותר כל בנייה חדשה ו/או תוספות בנייה בבניינים קיימים ו/או בבניינים קיימים לשימור בתחום קו "75 מ' מגבולות העיר העתיקה" (חומת העיר העתיקה) כמסומן במסמכי התכנית.</p> <p>2. הבנייה בשטח שבין קו מגבולות הבנייה "75 מ' מגבולות העיר העתיקה" לבין קו "150 מ' מגבולות העיר העתיקה" יהיה בין 4-5 קומות בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ועל פי הנחיות תכנית עמ/9.</p>	<p>6.8</p>
<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>בכל חלקה מאושרת בה קיימות זכויות בניה, מספר קומות ושימושים מאושרים העולים בהיקפם על זכויות הבניה שנקבעו מכוח תכנית זו, יחולו הוראות התכנית המאושרת.</p>	<p>6.9</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה קומה חדשה למגורים יהיה 3.30 מ' (מרצפה לרצפה).</p> <p>2. בהשלמה/הרחבה של קומה בבניין קיים, גובה הקומה יהיה גובה הקומה הקיימת אליה מוצמדת התוספת. גובה הקומות החדשות מעל הקומות הקיימות יהיה בהתאם להנחיה בסעיף 1 לעיל.</p> <p>3. בקומת עליית גג, גובה הקיר מהרצפה ועד לתחתית גג הרעפים, יהיה עד 50 ס"מ.</p> <p>4. למרות כל האמור לעיל, יותר שינוי של עד 20 ס"מ, מהגובה המצוין בהוראות תכנית זו ובנספחיה.</p>	<p>6.10</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>יחס לתכנית 10038 :</p> <p>1. תכנית 101-0465229 זו נמצאת בתחום "העיר ההיסטורית" כפי שנקבע בתכנית 10038. תכנית 101-0465229 הגדירה בתוכה "אתרים/מתחמים לשימור", ולכן ההתייחסות לכל המבנים בתחומים אלו, תהיה כאל מבנים היסטוריים, בהתאם להגדרתם בתכנית 10038.</p> <p>2. הוראות התכנית בהתייחס למבנים לשימור 1 ומבנים לשימור 2, מייצגות את ההתייחסות השימורית והאדריכלית המתאימה למבנים בקטגוריה זו, וזאת בהתייחס לתכנית הבניינים, גובה הבינוי ומספר הקומות המבטאים את הנפח האדריכלי המרבי המתאפשר. אין להוסיף על הבינוי הקיים במבנים אלה ואין לפגוע במרכיבים האדריכליים הייחודיים שבהם, כפי שהוגדרו בתיק התיעוד, באמצעות תוספות שונות.</p> <p>3. לאור האמור לעיל, בקשה להיתר בניה לשיפוץ מבנה לשימור שאינה כוללת תוספת שטחים או תוספת בניה לא תחויב בחיזוק המבנה לפי תמ"א 38.</p> <p>4. בעת בקשת חיזוק ובניה ע"פ תכנית 10038 באזור בו חלה התכנית הנוכחית, ישמור ההנחיות השימוריות והעיצוביות בהתאם לתכנית 101-0465229 זו. נושאים אלה (נגות, חניה, פרטי מעקות וכד') יחויבו בהתייחסות במסגרת חוות דעת מהנדס העיר, ועדת השימור ויחידת השימור העירונית והכל בהתאם לסעיף 6.5 בתכנית 10038. בנוסף, חוו"ד באזורים השונים צריכה להישען על הסעיפים שלהלן:</p> <p>- גובה הבינוי: תוספת קומות מעבר לאמור בהוראות התכנית וכפי שמצוין בנספח הבינוי, תהווה חריגה משמעותית מאופי המתחם. בהתאם לכך מבין החלופות המוצעות בתכנית 10038, עדיפות החלופות שאינן משנות את מספר הקומות המרבי שנקבע במסמכי התכנית.</p> <p>- קווי בניין: חריגה מקווי בניין קדמי וצידי, כפי שמצוין במסמכי התכנית, תהווה חריגה משמעותית מאופי המתחם, וכי בהתאם לכך מבין החלופות המוצעות בתכנית 10038, עדיפות החלופות שאינן משנות את קווי הבינוי הללו.</p> <p>- במבנים ללא ערך שימורי, מבין החלופות המוצעות בתכנית 10038, עדיפה ההריסה במסגרת תכנית 10038.</p>	<p>6.11</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6.12

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאים מוקדמים לפתיחת תיק להיתר לבנייה:

1. בחלקות לשימור: הגשת תיק תיעוד ערוך על פי מפרט עיריית ירושלים ומאושר ע"י מהנדס העיר.
2. חו"ד מיחידת השימור בעיריית ירושלים ומהנדס העיר, בין היתר לנושאים הבאים: פתרון החניה, תכנית הפיתוח, תכנון ועיצוב אדריכלי, פרטי שימור, מפלס כניסה ומיקום המרחבים המוגנים.

ב. הגשת בקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר את המסמכים הבאים:

1. חזית הבניין המוצע לכיוון הרחוב יחד עם חזיתות לפחות 2 בניינים קיימים מכל צד, וכן במקווקו את צללית הבניינים העתידיים במקומות אלו, ע"פ כללי תכנית זו.
2. פרטי בניין עיקריים בהתאם לפורט בהוראות תכנית זו: פרטי אבן, פתחים, סף חלון, גגות, פרטי מרפסות, פרטי מעקות וסורגים, פרטי מדרגות, פרטי חיבור תוספת חדשה לבניין קיים, וכן כל פרט אחר נדרש ע"י יחידת השימור בעיריית ירושלים וע"י מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
3. פתרונות אדריכליים של דודי השמש והקולטים, מזגנים, חדרי הסקה ומעלית - זאת בהתאם למפורט בהתאם להוראות תכנית זו.
4. במבנים צמודים בקו בניין צידי 0, תכלול "תכנית צל" את צידו השני של המבנה.

6.13

תנאים בהליך הרישוי

1. לכל בקשה להיתר לתוספת על בניין קיים, תוגש חו"ד הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הבניין הקיים. קונסטרוקציה חיצונית החורגת מקווי הבניין שהגדירה תכנית זו, אינה מותרת.
2. תנאי בהליך הרישוי, בבניין קיים יהיה הגשת תכנית לשיפוץ מעטפת הבניין. השיפוץ יכלול הריסת תוספת בנייה לא מקוריות וכאלה שנדרשו ע"י יחידת השימור ו/או מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. הריסת מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו עם הגשת
3. תנאי בהליך הרישוי יהא מתן פתרון חניה בהתאם למפורט בסעיפי "חניה".
4. בנוסף לכל האמור לעיל, תנאי להיתר בנייה לתאי שטח אשר ביעוד "מבנה ציבור", יהיה עמידה בהנחיות מהנדס העיר או הוועדה המקומית בנושאי בנייה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישת מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.
5. תנאי בהליך הרישוי לכל מגרש מעל דונם וחצי יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית, למעט מגרשים שכבר יש להם תכנית מאושרת היום.
6. תנאי בהליך הרישוי יהא הגשת חו"ד הנדסית שימורית לאישור מחלקת השימור.
7. תנאי בהליך הרישוי בתחום המגבלות יהא תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.14

גגות

1. גגות בניינים לשימור, יהיו בהתאם לגג המקורי לשימור, בהתאם לתכנית מדידה מעודכנת

ותיק תיעוד מפורט.

2. הנחיות לגגות שטוחים :

- גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.10 מטר מעל פני המפלס העליון הסופי של הגג. המעקה יהיה מעקה בנוי או מעקה מסגרות או שילוב ביניהם (אלא אם התקנות מחייבות מעקה גבוה יותר).

- חדרי יציאה לגג מחדר המדרגות: הגישה מחדר מדרגות אל הגג תבנה בממדי אורך ורוחב מינימליים ובגובה מינימלי.

- גג שטוח יהיה בגמר יריעות ו/או פיזור אגרגטים או ריצוף.

- תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג לצורך תחזוקת המערכות הטכניות.

- באזור מגורים חדש 1 (ראה נספח בינוי 1א), מעקות הגגות הקיימים אשר ישמשו כמרפסת גג הינם לשימור, ותאסר הריסתם. במידה ונדרשת הגבהת המעקה יש לבצע פרט מסגרות בהתאמה להוראות התכנית ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

3. הנחיות לגגות רעפים :

- גגות הרעפים יהיו בשיפוע 25-30 מעלות.

- הרעפים יהיו רעפי חרס אדומים או רעפי טרה קוטה דגם "מרסיי" או שווה ערך.

- גגות הרעפים יהיו בעלי 4 שיפועים.

- ביחידת קצה של בניין טורי יהיה הגג בעל 3 שיפועים.

- ביחידת אמצע של בניין טורי יהיה הגג בעל 2 שיפועים.

- תותר פתיחת חלונות בשיפוע גג הרעפים.

- לא יותרו חלונות "קוקייה".

- לא יותר קיר גמלון.

ניהול מי נגר**6.15**

1. ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

2. ביעוד קרקע "שצ"פ", ו-"שפ"פ" יש להבטיח כי לפחות 50% משטח השצ"פ יאפשר חלחול מי נגר לתת הקרקע.

3. ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" יש להבטיח כי לפחות 30% משטח המגרש יאפשר חלחול מי נגר לתת הקרקע.

4. בכל השטחים הציבוריים (דרך, שביל, שצ"פ, שפ"פ ושטחי החוץ של מבני ציבור), חלה חובת שימוש בריצוף מחלחל וממוחזר המאפשר החדרה של מי נגר, כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

הפקעות לצרכי ציבור**6.16**

1. 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.

2. על אף האמור לעיל, ההפקעה לא תחול על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור למעט תא שטח 215 המסומן בהנחיות מיוחדות ג'.

עתיקות**6.17**

1. 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

<p>מרשות העתיקות. 2. תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלו הינו אישור תכנית מפורטת נקודתית במסגרתה תיערך בדיקה של רשות העתיקות: תאי שטח 202, 207, 214, 216, 225, 311, 319, 401, 505, 507-509, 526-527, 537, 539, 557, 573-683, 657, 640, 630, 624, 574</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>6.18</p> <p>1. לא תותר הצבת דודי שמש על גג בניין, אלא בחללי הבניין עם משאבות סחרור מתאימות. 2. בבניינים בעלי גגות רעפים, קולטי השמש יותקנו בצמוד לשיפוע הגג בלבד. 3. בבניינים בעלי גגות שטוחים, קולטי השמש יותקנו תוך חובת בניית קיר מסתור כחלק מעיצוב הגג. המסתור ייסוג 2.00 מ' לפחות ממעקה חזית הגג. הפתרון טעון אישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p> <p>6.19</p> <p>1. מספר הקומות כמצוין בהוראות התכנית ובהתאם לטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב סטייה ניכרת מתכנית. 2. סעיף 6.8 "מגבלות בנייה לגובה" הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת מתכנית. 3. הגדרות מפלס הכניסה הקובעת וקומת המסד בהתאם לסעיף 1.9 הינן הוראות מחייבות וכל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת מתכנית.</p>	
<p>תנועה</p> <p>6.20</p> <p>נספח התנועה בתכנית זו הינו מנחה בלבד. בשל חלופי הזמן ממועד הפקת התכנית הנ"ל, כל תכנית שאושרה במרחב לאחר ההפקדה, גוברת על נספח התנועה של תכנית זו.</p>	
<p>חניה</p> <p>6.21</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. 2. בחלקה בה יוקם בניין חדש חלה חובה על הקמת חניה תת קרקעית בכפוף להוראות הבינוי המפורטות להלן: א. החניה התת קרקעית תיבנה בתחום קווי הבניין המפורטים בסעיף סעיף 5 ובנספח בינוי א 1 לתכנית. ב. יודגש כי חל איסור מוחלט על הקמת חניה על קרקעית בתחום חלקה למגורים בלבד שבה ייבנה בניין חדש. ג. רצפתה של הקומה העליונה של חניה תת קרקעית תהיה נמוכה לפחות ב 1.5 מטר ממפלס הרחוב שבנקודת הכניסה לחניה. ד. בתכנון מיקום רמפה יילקח בחשבון מיקומם של העצים לשימור ה. תותר הקמת מעלית רכב, בכפוף למצוין לעיל, בהתאם למפורט להלן: -מעלית הרכב תיבנה מחוץ לקווי הבניה הקבועים בתכנית ובנסיגה מהגבול הקדמי של החלקה באופן שיאפשר המתנת הרכב בתחום החלקה בלבד. - מעלית הרכב תיבנה במרווח הצדי של הבניין כאשר ניתן שדופן אחת שלה תהיה עד קומונה הדפסה 62 בניין אפס - גג מבנה המעלית יהיה במפלס חצר ויהא בהתאמה לתכנית הפיתוח 3. בחלקה בה קיים בניין, תותר הקמת חניה חדשה ו/או תוספת לחניה קיימת בכפוף להוראות הבאות: א. ביצוע מקומות חניה תת קרקעיים רק בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל. ב. תוספת מקומות חניה על קרקעיים רק בתחום שטחים צמודים לחניה עילית קדמית קיימת</p>	

<p>ג. מודגש בזאת כי לא תותר הכשרת חניה עילית חדשה בתחום החלקה. בחלקות לשימור לא תותר הריסת / פריצת גדרות קיימות לשימור לשם הכשרת החניה בחלקה.</p> <p>ד. חניה תת קרקעית תותר רק במבנים שאינם לשימור ובמבנים לשימור דרגה 2 בהם התקבל אישור מחלקת השימור לחפירה בתת הקרקע, זאת נוכח החשש כי מבנים שרמת השימור בהם היא מחמירה יותר, ייפגעו בשל חפירת חנייה תת קרקעית.</p> <p>4. היקף ומיקום החניה ייקבע לעת מתן היתר בנייה, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתבסס על נתונים בדבר מרקם הצמחייה הקיים בתחום החלקה ובחלקות הגובלות.</p> <p>5. הועדה המקומית רשאית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לתוספת בניה בבניינים המיועדים לשימור וכן לחזיתות המסחריות משיקולים תכנוניים.</p> <p>6. תותר הקמת חניה פרטית בתחום חלקה, מעבר לחניה הנדרשת עפ"י התקן לבניין המוצע בחלקה, עבור בניין אחר שאינו בתחום החלקה. הקמת שטחי חניה כאמור והשימוש בהם יוסדר בהסכם משפטי עם עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה. השטחים שיישמרו עבור חניות עודפות שניתן יהיה להקצותן לחלקה אחרת, יאושרו כשטחים עיקריים נוספים לשטחי הבנייה המצויינים בזכויות בפרק 5 בתכנית זו.</p> <p>יודגש כי לא תותר הסבה של שטחי החניה העודפת כאמור לשימושים אחרים וכל שינוי בשימוש בהם יהווה סטייה ניכרת, כקבוע בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>7. במגרשים המיועדים לשימוש מלונאי תתאפשר כניסת כלי רכב פרטי למגרש לצורך הגעה לבתי המלון.</p> <p>8. במידה ומגרשים המיועדים לשימוש מלונאי לא מסוגלים לעמוד בתקן החניה לאוטובסים בתום המגרש, ניתן לאפשר פתרונות חניה חלופיים כדוגמת קרן חניה.</p>	
---	--



הריסות ופינויים	6.22
<p>1. הריסת מבנים קיימים המסומנים להריסה בשטחים ציבוריים, לרבות דרכים תתממש בשלב מימוש השטח הציבורי. עד לעת מימוש השטח הציבורי תתאפשר המשך הפעילות המתבצעת כדין.</p> <p>2. הריסת בניינים קיימים שאינם לשימור תניתן רק בכפוף לאישור מנומק של מהנדס העיר או מי מטעמו. מהנדס העיר או מי מטעמו ישקול את הנזק הנגרם למרקם העירוני ולצמחיה בגין הריסת הבנין המבוקשת. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש שימור או שחזור חלקים מהבניין ומהגדרות המבוקשים להריסה, גם אם אינן מיועדים לשימור ושילובים בבניין החדש או בעבודות הפיתוח שתיעשנה בתחום החלקה.</p>	
זכות מעבר סימון בתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי	6.23
<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רגלי", מאפשר מעבר רגלי לכלל הציבור, ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>2. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקות.</p>	
זכות מעבר לרכב סימון בתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב	6.24
<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רכב", יאפשר מעבר כלי רכב לכלל הציבור, ללא מגבלה או מכשול כלשהו.</p>	
שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור	6.25

<p>1. כל העצים בתחום התכנית הנמצאים בתחום "אתר/מתחם לשימור" ו/או בחלקה בה מסומן "בניין לשימור" מוגדרים לשימור ואסורה הפגיעה בהם על פי חוק, אלא אם כן נקבע אחרת על ידי פקיד היערות.</p> <p>2. כל העצים המסומנים לשימור בתכנית זו הינם לשימור ואסורה הפגיעה בהם על פי חוק, אלא אם כן נקבע אחרת על ידי פקיד היערות.</p> <p>3. כנגד עצים המבוקשים לכריתה ינתן פיצוי נופי של נטיעות חדשות בשטח החלקה.</p>	
<p style="text-align: center;">קווי בנין</p> <p>6.26</p> <p>1. למרות האמור בסעיף 5 לעיל עבור קווי הבניין, יחולו גם ההוראות הבאות:</p> <p>א. הרחבות בניה בבניין קיים שאינו לשימור ואשר נמצא בחריגה מקווי הבניין שנקבעו בטבלה 5, תתאפשר בתכנית המלאה של הבניין וזאת עד קומה 3 ממפלס כניסה קובעת. הבנייה מקומה 4 והלאה תהא בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בטבלה 5.</p> <p>ב. בחלקות בהן יש מבנים לשימור דרגה 1 (ראה נספח שימור א2) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בנספח בינוי 1א ולהנחיות פרק 6 - שימור ובניין לשימור.</p> <p>ג. בחלקות בהן יש מבנים לשימור דרגה 2 (ראה נספח שימור א2) בלבד, קווי הבניין יהיו כדלקמן:</p> <p>- קו בניין קדמי יהיה בהתאם לקירות המקוריים והקיימים לשימור.</p> <p>- קו בניין צידי יהיה בהתאם לקירות המקוריים הקיימים לשימור, לאורך לפחות שליש מחזית הצד הקרובה לחזית הקדמית.</p> <p>- יתר קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה מס' 5.</p>	
<p style="text-align: center;">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>6.27</p> <p>1. ניתן להרוס מבנים שלא סומנו לשימור ושלא נמצאו כבעלי ערכים אדריכליים ו/או היסטוריים הראויים לשימור בכפוף לאישור מנומק של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. כל הריסה של מבנה בתחום תכנית זו הנמצא בתחום מרקם לשימור (בהתאם לנספח א2), תחוייב בהכנת תיק תיעוד על הנחיות מחלקת השימור בעיריית ירושלים. בסמכות מחלקת השימור לפטור מחובת הכנת תיק תיעוד, למבנים שאינם מסומנים בתכנית זו לשימור, וזאת לאחר שהוצגו בפניה מדידת החזיתות ותמונות מהשטח ולאחר שהשתכנעה כי אין ערכי שימור בחלקה.</p> <p>3. מהנדס העיר או מי מטעמו וכן מחלקת השימור בעיריית ירושלים יהיו רשאים לדרוש שימור או שיחזור חלקים מבניין ו/או מגדרות המבוקשים להריסה, (גם אם אינם נכללים ברשימת השימור) ושילובם בבניין החדש או בעבודות פיתוח שבוצעו בתחום החלקה.</p> <p>4. לא תותר הריסה של מבנה או חלקי מבנה שיימצאו כבעלי ערכים אדריכליים ו/או היסטוריים לשימור, גם אם סומנו להריסה ביעוד דרך קיימת (במקרה של קריסה או הריסה של בניין או חזית לשימור, לא ניתן יהיה להוציא היתר בנייה מכוח זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית זו, וכל היתר הבנייה שניתן מכוח תכנית זו יבוטל. היתר חדש יכול שיוגש, וזאת ע"פ הזכויות התקפות ערב הכנת תכנית זו).</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות לתכניות ארציות</p> <p>6.28</p> <p>1. תכנית זו כפופה לתכנית תמ"א 18 / 4.</p> <p>2. יש לשמור על מרחקי הבטיחות כפי שנקבעו בסעיף 15.1 בתמ"א 18 / 4 מייעודים ושימושי קרקע רגישים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מכללה בתא שטח מס' 225	במידה ובתוך 3 שנים מאישור התכנית לא יוצא היתר להקמת המכללה שאינו היתר חפירה ושנתיים לסיום הקמת המכללה לרבות טופס 4, זכויות הבניה להקמת המכללה יפוג תוקפן ויעוד הקרקע וזכויות הבניה ישויכו לטובת בית ספר.

7.2 מימוש התכנית

30 שנים.

