

תכנית אב למושבות ירושלים

עקרונות והנחיות תכנון

מהדורה 8 - ינואר 2015



נספח בארץ ישראל, אזורי מחוץ דרך קריאת, 'המחשבה והרעיון' הוציא לאור: תל אביב, 2005, עמ' 28

ג. קרטס אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב טורא 32 א' ירושלים 02-6256396

אדרי' גבריאל קרטס
אדרי' דינה עזריאל - סמדר

עורך ראשי

"תיק" פרוייקטים
קריית התקשורת נווה אילן 02-5335206

תיק פרוייקטים - ניהול ותיאום
אדריכל עמית וניהול התכנון - אסף שקד

ניהול פרוייקט

ר.ע.מ - הנדסת כבישים ותנועה
רחוב המלאכה 1, אור יהודה 03-6344411

אינג' כנרת דביר

יעוץ תנועה

אהוד פסטרנק - יעוץ כלכלי
ברודצקי 26, תל אביב 03-6425056

אהוד פסטרנק

יעוץ כלכלי ופרוגרמה

"עלי דפנה"
ת.ד. 4809, תל אביב 03-6995204

אגרי' דפנה הלבץ

יעוץ צמחיה ונוף

תוכן העניינים:

עמוד 3-7	1. מבוא:
3-4	1.1 פתח דבר
5	1.2 גבולות התכנית
6	1.3 מסמכי התכנית
7	1.4 מטרות תכנית האב
עמוד 8-32	2. הנחיות ועקרונות תכנון למגורים מסחר ומבני ציבור
8-27	2.1 אזורי מגורים בתכנית
9-11	2.1.1 אזור מגורים 1
12-18	2.1.2 אזורי מגורים 2,3
18	2.1.3 אזור מגורים 2 מיוחד
19-24	2.1.4 אזור מגורים 4
25-27	2.1.5 טבלת זכויות ונפחי בניה
28	2.2 מסחר ותעסוקה
29-32	2.3 מבני ציבור בתכנית
עמוד 33-34	3. תוספות בנייה על פי תכנית 10038 בתחומי תכנית האב למושבות
עמוד 35-49	4. הנחיות מיוחדות למבנים לשימור
35-36	4.1 כללי
36-38	4.2 מבנים לשימור א - שימור מחמיר
38	4.3 מבני ציבור לשימור א
39-44	4.4 מבנים לשימור ב - שימור עם אפשרות לתוספות בנייה
45-49	4.5 מבני מגורים מיוחד לשימור
עמוד 50-53	5. הנחיות ועקרונות תכנון לשטחים פתוחים
50	5.1 הנחיות ועקרונות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ודרכים משולבות
51-53	5.2 הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף
עמוד 54-57	6. עקרונות עיצוביים
עמוד 58	7. עקרונות ליישום התכנית

1. מבוא

1.1 פתח דבר

תכנית האב למושבות ירושלים הנה מדיניות תכנון מוטת שימור לאזור המשתרע על כ-1600 דונם, וכוללת ארבע שכונות הסטוריות: מושבה גרמנית, מושבה יוונית, קטמון הישנה וטלביה, כמו כן כוללת התכנית את אזור ברוריה (אזור התחום בין בן זכאי, אלעזר המודעי וחזקיהו המלך), ואזור תוֹך של מוסדות תרבות חינוך וממשל (מגבעת הנשיא דרך החורשות הגדולות ומתחם בתי הספר באזור כ"ט בנובמבר). המושבות והשכונות שבתחום תכנית האב הוקמו באזור שמדרום מערב לחומות העיר העתיקה, מעבר לקו פרשת המים. סיפורן מהווה פרק חשוב בתולדות התפתחותה של ההתיישבות בירושלים משלהי התקופה העות'מאנית ועד שלהי תקופת המנדט הבריטי.

זהו ספורן של קהילות שהקימו גרעיני התיישבות באזור הלא מבונה שמחוץ לחומות העיר העתיקה.

- **המושבה הגרמנית (מתחם A) והמושבה היוונית (מתחם B), "שכונות העמק":** הוקמו בשלהי המאה ה-19 על אדמות הסחף הפוריות שלאורך נחל רפאים. המושבה הגרמנית הוקמה כחלק ממפעל ההתיישבות הטמפלרי בארץ הקודש, לאחר מכן, הוקמה לאורך המשך ציר עמק רפאים המושבה היוונית, עבור העדה היוונית אורתודוקסית-הערבית. הקהילה הטמפלרית כמו הקהילה היוונית היו קהילות מגובשות בעלות אופי דתי.

- **טלביה (מתחם D) וקטמון הישנה (מתחם C), "שכונות ההר":** הוקמו בתחילת המאה ה-20 על מורדות הרכס המשתפל אל נחל רפאים. המגרשים הוצאו למכירה, על ידי הכנסייה היוונית האורתודוקסית ונקנו ברובם על ידי אוכלוסייה ערבית משכילה. השכונות הללו התפתחו לכדי שכונות רווחה. בתי המידות ופרטי הבנייה האיכותיים שלהן, משקפים את שגשוג הבורגנות הערבית נוצרית בתקופת המנדט.

תכנית האב למושבות, היא תכנית מוטת שימור, ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח האזור תוך שימור הערכים ההסטוריים והתרבותיים, מתן הנחיות שימור ועיצוב המשלימות הוראות תכנוניות בתוקף לעת הוצאת היתרים והנחיות תכנון לתוספות בנייה ובנייה חדשה, ולהכנת תכנוניות. (נקודתיות או מתחמיות)

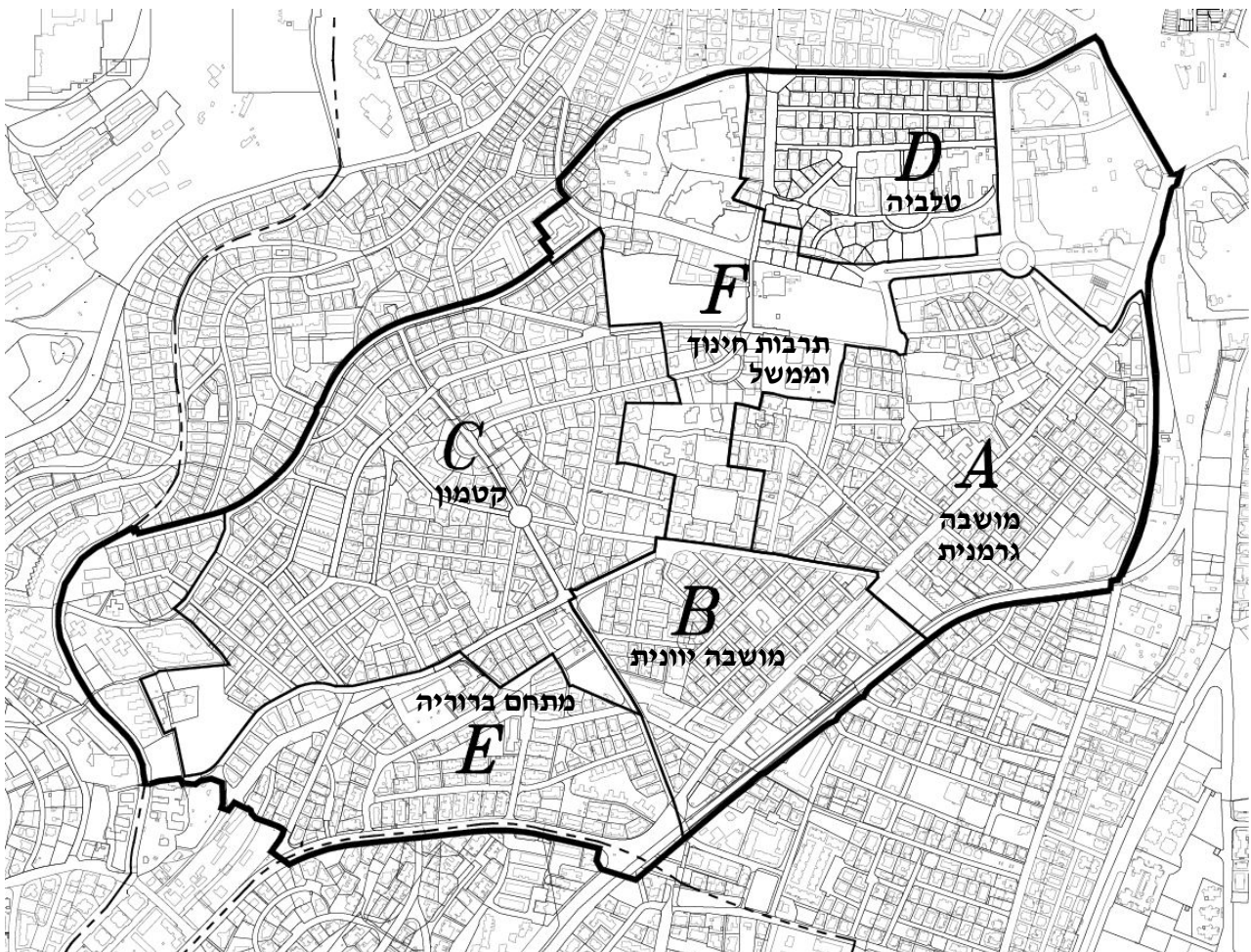
התכנית מציעה תוספת של כ-1500 יחידות דיור ל-7200 הקיימות, ושדרוג המרחב הציבורי תוך שימור המרקם ההסטורי, רוח המקום ומאפייני השכונות.

כמו כן כוללת התכנית את אזור **"מתחם ברוריה" (מתחם E)** - אזור המתאפיין ביחידות בינוי מודולריות קבועות למדי של מבני השיכון הציבורי, בו מציעה התכנית עיבוי תוך שמירת המרקם ומערך השטחים

הציבורים והמעברים בין הבניינים הנותנים לשכונה את אופייה המיוחד, ואת התחושה השיתופית והקהילתית שמאפיינת אותה.

על ציר יוחנן בן זכאי בדרום המתחם, אותו מזהה התכנית כציר עירוני מסחרי, מוצעת התחדשות עירונית, תוך התאמה לתכנית גוננים. תכנית האב למושבות אינה תכנית סטטוטורית כי אם מהווה מסמך מדיניות תכנון שנועד לשמש ככלי בידי רשויות התכנון ליזום, בחינה ואישור תכניות נקודתיות. התכנית כוללת הוראות לעריכת תכניות מפורטות ותכניות איחוד וחלוקה.

מתחם מוסדות תרבות חינוך וממשל (מתחם F) - מתחם אותו זהתה התכנית כמתחם חיץ הכולל מוסדות ציבור עירוניים וממלכתיים: בית הנשיא, מכון ואן ליר ותיאטרון ירושלים, מכון הרטמן ומוזיאון האיסלאם, פארקים עירוניים גדולים: חורשות השמש והירח וגן הפעמון, ובדרומו הוא מחלחל אל תוך רקמת המגורים והופך לאזור מוסדות חינוך שכונתיים. התכנית מציעה לעבות ולחזק במתחם זה הן את השטחים הפתוחים והן את מוסדות התרבות וכך לחזק את קונספט "המייל התרבותי", וכן ליצור רצף פעילות שיחבר את מרכז העיר דרך כיכר צרפת וכיכר וינגייט אל לב המושבות.



התכנית נערכה על ידי צוות תכנון מקצועי רב-תחומי אשר הונחה על ידי מהנדס העיר, וצוות היגוי של האגף לתכנון עיר והמחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים. כמו כן ניתנו ליווי והנחייה על ידי לשכת

התכנון המחוזית. לאורך כל שלבי התכנון התקיים מהלך שוטף של שתוף ציבור באמצעות המינהל הקהילתי "גינות העיר".

1.2 גבולות התכנית:

ירושלים, שכונות מושבה גרמנית, מושבה יוונית, קטמון וטלביה, כולל גבעת הנשיא, גן הפעמון וגן סן סימון. השטח התחום מצפון על ידי הרחובות: ז'בוטינסקי, הנשיא, הפלמ"ח, ממזרח על ידי הרחובות:

גושים	חלקות
30003	1-34,41-64,68-70
30004	1-25,28-30,35-37,39-60,61-64,66-77,79-115,117-135,137,139-142
30005	2,4,32-52,16-24,29,56-60,62,66-92,94,97-100,103-105,108-110,112-113,115,119-165-167,169-171,120,121-123,125,127,130-133,138-143,145-149,152-160,162-163
30006	1-2,6-12,15-49,51-53,56-71,74,76-77,79-89,91-101,104-105,107,109-112,114-116,118,126-134,136
30007	1-18,20-25,27-52,54-76,81-83,85-97,100-151,154-155,158-161,163-170,172-214,216-218,231-239,241-245
30008	1-21,23-25,27-55,57-69,71-98,100-105
30009	2,9,12-17,21-28,31-32,34-35,37-64,66-68,70-13,134-140,144-147,149,151-159
30010	1-30,38-41,44-58,60-64,69-101,103-104,106-113,115-121,123-124,126-130
30011	,1-15,17-18,20,23,79,85-90
30012	1-26,28-30,32-37,39-49,51-67,69-73
30014	97-103,119-123,127-130,140-141
30021	1-82,96-121,121-123,127-143,290-291,270,284,287,297,302
30023	3,33-34,72-80,95-117,119-128,130-144,183-184,205-217,210-238,181,176,150,239
30185	128 חלקי חלקה: 73-98,101,165,190,176-179,181-184
30197	11-25,38-66,68-103,107-120,121-126

דויד המלך, דרך בית לחם, מדרום על ידי פארק המסילה, צומת אורנים, ורחוב יוחנן בן זכאי, וממערב על ידי רחוב ש"י עגנון.

1.3 מסמכי תכנית האב:

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עדכון	עורך המסמך
מצרף תכניות מאושרות	רקע	1: 2500		1	מאי 2013	ג. קרטס אדריכלים
מדרג שימורי, מתחמים ושימושים להלן ה"תשריט"	מנחה	1: 2500		1	דצמבר 2014	"
חוברת עקרונות והנחיות תכנון	מנחה	-	58		ינואר 2015	"
נספח מס' A1 תיק תיעוד מתחמי - המושבה הגרמנית	רקע	-	72		יוני 2012	"
נספח מס' B1 תיק תיעוד מתחמי- המושבה היוונית	רקע	-	90		מרץ 2013	"
נספח מס' C1 תיק תיעוד מתחמי-קטמון הישנה	רקע	-	92		מרץ 2013	"
נספח מס' D1 תיק תיעוד מתחמי-טלביה	רקע	-	86		דצמבר 2012	"
נספח מס' E1 עדכון רשימת השימור	מנחה	-	קובץ דיגיטלי		יולי 2014	"
נספח מס' 2א' המרחב הציבורי	מנחה	1: 2500		1	ספטמבר 2012	ג. קרטס אדריכלים, דפנה הלבץ - יועצת צמחיה ונוף.
נספח מס' 2ב' חתכי רחוב אופייניים	מנחה	1: 250		1	ספטמבר 2012	ג. קרטס אדריכלים, דפנה הלבץ - יועצת צמחיה ונוף.
נספח מס' 2ג' חתכים מתחמים	מנחה	1: 500		1	דצמבר 2014	ג. קרטס אדריכלים, דפנה הלבץ - יועצת צמחיה ונוף.
נספח מס' 3א' - מתחמי חנייה	מנחה	1: 2500		1	דצמבר 2014	ר.ע.מ - הנדסת כבישים ותנועה
נספח מס' 3ב' - מיתון תנועה	מנחה	1: 2500		1	דצמבר 2014	ר.ע.מ - הנדסת כבישים ותנועה
נספח מס' 3ג' - שינוי כיווני תנועה	מנחה	1: 2500		1	דצמבר 2014	ר.ע.מ - הנדסת כבישים ותנועה
נספח מס' 3ד' - שבילי אופניים	מנחה	1: 2500		1	דצמבר 2014	ר.ע.מ - הנדסת כבישים ותנועה
נספח מס' 3ה' - נתיבי תחבורה ציבורית	מנחה	1: 2500	קובץ דיגיטלי		דצמבר 2014	ר.ע.מ - הנדסת כבישים ותנועה
נספח מס' 4 - מתחם E - ברוריה	מנחה	1: 1250		1	יוני 2013	ג. קרטס אדריכלים
נספח מס' 5 - המלצות ליישום סטטוטורי	רקע	1: 2500		1	נובמבר 2013	"
נספח מס' 6 - רחוב עמק רפאים - הנחיות תכנון עקרוניות	רקע	1: 1000	קובץ דיגיטלי		נובמבר 2012	"
נספח מס' 6א' - רחוב עמק רפאים - סקר מבנים ומטרדים	מנחה	-	קובץ דיגיטלי		ספטמבר 2012	ג. קרטס אדריכלים עדי כיטוב - אדריכלית שימור
נספח מס' 7 - סל פרוייקטים	מנחה	-	קובץ דיגיטלי		ינואר 2012	ג. קרטס אדריכלים
נספח מס' 8 - חוברת סקרים ופרוגרמה.	רקע	-	קובץ דיגיטלי		ספטמבר 2014	ג. קרטס אדריכלים, דפנה הלבץ - יועצת צמחיה ונוף.

1.4 מטרות תכנית האב

יצירת מדיניות תכנון מוטת שימור לפיתוח "מושבות" ירושלים – המושבה הגרמנית, המושבה היוונית, קטמון הישנה, טלביה, ומתחם "ברוריה", במטרה לבחון לאורה את התכניות ואת ההיתרים המוגשים בתחום זה.

א. קביעת מתחמי משנה לאזור, זיהוי פוטנציאל בינוי בכל מתחם תוך התייחסות לערכי שימור, מאפייני השכונות "רוח המקום", ניתוח אדריכלי של מבנים, מרקמים לשימור, עצים בוגרים וכיו"ב.

ב. הגדרת ההיררכיה השימורית בשכונה, על פי שני מדדים:

1. מדד מרקמי המתייחס לרגישות השימורית - אזורי מגורים 1-4, כאשר 1 הוא אזור דרגת השימור המרקמי הגבוהה ביותר (אזור ליבה), ו-4 הנמוכה ביותר (התחדשות עירונית). במסמך שלהלן יוגדרו אחוזי בנייה, תכסית וגובה בינוי לתוספות בנייה ולבנייה חדשה לכל אחד מהאזורים.
2. מדד לשימור למבנים בודדים - מבנה לשימור אי-שימור מחמיר, או מבנה לשימור ב' - שימור הקיים עם תוספות על פי המדד המרקמי.

ג. קביעת מערך יעודי קרקע ושימושים למגורים, מבני ציבור ומוסדות, מסחר, ושטחים פתוחים.

ד. קביעת מערך תנועה וחנייה, דרכים ושבילי אפניים.

ה. קביעת הנחיות בינוי והתחדשות למתחם ברוריה.

קביעת הנחיות לעיצוב המרחב הציבורי בכלל ורחוב עמק רפאים בפרט.

פרק 2: הנחיות ועקרונות תכנון ורישוי למגורים, מסחר ומבני ציבור.

כללי:

האגף לתכנון עיר יבחן כל תכנית ו/או היתר בתחום תכנית האב מול תיק התייעוד המתחמי וכרטיס סקר שימור האתר הרלוונטיים, על הנחיותיהם והמלצותיהם, בנוסף לתשריט המתחמים והשימושים וההנחיות הכתובות במסמך זה, בפרק להלן: הנחיות ועקרונות תכנון ורישוי, ובפרק 6 להלן: "עקרונות עיצוביים".

הנחיות ועקרונות תכנון ורישוי לשטחים פתוחים ראה פרק 5 להלן

2.1. אזורי מגורים בתכנית -

הנחיות ועקרונות תכנון ורישוי לתוספות בנייה ובנייה חדשה

כללי: ההוראות בפרק זה מתייחסות לכל המבנים באזורי המגורים 1,2,3,4 בתכנית למעט מבנים לשימור א' או ב' ולמעט מבנים בתחום "מבנן מגורים מיוחד לשימור" להנחיות לתוספות בנייה במבנים לשימור כאמור, ראה פרק 3.

התכנית קובעת ארבעה אזורי מגורים בהתאם למדרג השימורי המרקמי שלהם כאשר אזור 1 הוא בעל הרגישות השימורית הגבוהה ביותר ואזור 4 הוא בעל הרגישות השימורית הנמוכה ביותר. אזורי 1 הם אזורי ליבה - גרעיני השכונות ההסטוריות ובהן לא תהיה אפשרות לתוספת זכויות ויהיה אפשר למצות זכויות קיימות בהיתר בלבד עם המלצה להגביל מתן הקלות כמפורט להלן. תכנית האב מגדירה תוספת זכויות רק באזורים 2-4, כמפורט בהנחיות להלן.

שימושים:

- כל השימושים המותרים על פי תכנית מתאר 2000 לירושלים לגבי "אזור מגורים עירוני".
- שימושי מסחר ומשרדים לפי סעיף 2' להלן.
- כל שימוש שהותר בתכנית מאושרת אחרת ולא שונה/בוטל בתכנית אב זו.

2.1.1 אזור מגורים 1 - אזורי ליבה
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום כהה הם אזורי הליבה - גרעיני השכונות ההסטוריות.
הנחיות לתוספות בניה ובניה חדשה
<p>הזכויות, מספר הקומות המירבי, התכסית, קוי הבניין וכל שאר ההנחיות לשימור, לתוספת בנייה ולבנייה חדשה יהיו על פי תכניות מאושרות. הבינוי יהיה בתכנון מוקפד ובהתאם לתיק תיעוד מפורט והנחיות יחידת השימור.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ בתחום תב"ע 2878 - הבינוי יהיה על פי סעיפים 9-10, 14-15 בתקנון תב"ע 2878. ▪ בתחום תב"ע 2154 - הבינוי יהיה על פי סעיפים 10-13 בתקנון 2154 ובהתאם לנספח הבינוי עם סימון התוספות המותרות. ▪ בתחום תב"ע 3137 - הבינוי יהיה על פי סעיפים 9, 14-17 בתקנון תב"ע 3137,

הנחיות למתן היתר בניה באזור מגורים 1 - אזורי ליבה	
	<p>א. אישור יח' השימור</p> <p>1. כל בקשה להיתר תידרש לחוות דעת מקדימה של יח' השימור גם אם המבנים בה אינם מסומנים כמבנים לשימור.</p> <p>2. לבקשה יתלווה כל חומר רקע שידרש על פי שיקול דעת היחידה לשימור בעיריית ירושלים.</p> <p>3. לכל מבנה באזור מגורים 1 יוכן תיק תיעוד, למעט במקרים שיח' השימור תמצא לנכון לפטור מבנה מהכנת תיק תיעוד</p>
	<p>ב. תוספות בנייה וקוי בניין</p> <p>1. תנתן עדיפות לתוספות בניה על גבי קונטור קיים.</p> <p>2. תנתן עדיפות להרחבות בצמוד לבנין בחזית אחורית בלבד, ובחזיתות צידיות עד למרחק של 3 מטרים מקו חזית קדמית.</p> <p>3. יש להמנע מלהקים ממ"דים בחזית קדמית.</p> <p>4. מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.</p> <p>5. תוספות בניה למבנים לשימור א' ושימור ב', ראה פרק 4 להלן.</p>
	<p>ג. פיתוח שטח וחזית חמישית</p> <p>1. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח למגרש עם פירוט של הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט, וכן אלמנטים היסטוריים כגון מדרגות, ריצוף ובורות מים, בתחום המגרש וסביבתו המיידית וכן נטיעות חדשות, על פי הנחיות פרק 5 להלן: ▪ "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף". ▪ בבנין בעל גג שטוח, תוגש תכנית לפיתוח גינון הגגות ו/או ריצוף אבן טבעית בשורות. ▪ אשפה ומתקני אשפה.

<p>2. כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חמרי גמר ופרטי בנין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p>	
<p>1. חלה חובת שיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה ומפגעים עיצוביים, הסדרת כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי הנחיות מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. הגשת ההיתר תהווה מנוף לתיקון מפגעים עיצוביים: היתר בניה יותנה בהסרת המפגעים כולל תוספות בנייה לא חוקיות, הסרת תשתיות וסילוק מתקנים מעל החזיתות.</p> <p>3. הסרת מפגעים ברחוב עמק רפאים תעשה על פי העקרונות המפורטים בנספח מס' 6א'</p>	<p>ד. שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים</p>
<p>1. תנאי מקדמי לבחינת מתן הקלות בתחום תכנית האב למושבות הינו בחינת השתלבות המבנה בסביבתו הקרובה הן מבחינה ארכיטקטונית (סגנון אדריכלי, סוג האבן, גוון האבן, פרטים ארכיטקטוניים ועוד), והן מבחינה תכנונית (גובה מרבי, מס' קומות, תכנית, קווי בניין).</p> <p>בחינת השלכות מתן ההקלות תיעשה בכפוף לחוות הדעת של יחידת השימור בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.</p> <p>2. מומלץ לא לאשר בקשות להקלה בקוי בניין עילי ובתכנית המוצעת בתכנית, בשל הפגיעה ביחס שבין שטח בנוי לפניו, המהווה אחד העקרונות לשימור המרקם הקיים ע"פ תכנית האב למושבות.</p> <p>3. מומלץ לא לאשר בקשות להקלה מן הגובה המרבי מהמוצע בתכנית האב, כאשר אלה חריגים בסביבתם, הפוגעים במרקם הבנוי והפתוח שבסביבת המבנה. הוספת קומות למספר הקומות המותר בתכנית תאושר בתנאי שהבניין משתלב בסביבתו הקרובה.</p> <p>4. מומלץ לא לאשר הקלות בינוי על-גבי גג הבניינים, ביציאה מחדרי מדרגות ומעלית, מסיבות ארכיטקטוניות.</p> <p>5. בכל בקשה להקלה, יוגשו חתך של המבנים הסמוכים משני צידי הרחוב, חתך אורך וחזית רחוב, וכן הדמיות בהתאם לנדרש.</p>	<p>ה. הקלות</p>
<p>1. ראה פרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף".</p> <p>2. ראה פרק 6 להלן: "עקרונות עיצוביים"</p>	<p>ו. הנחיות נוספות</p>
<p>ראה פרק 4 להלן.</p>	<p>ז. הנחיות למבנים לשימור</p>

<p>ראה פרק 3 להלן.</p>	<p>ח. חיזוק מבנים על פי תמ"א 38</p>
<p>גובה הקומות בתוספת הבנייה יהיו כגובה הקומה העליונה הקיימת. גובה הבנייה המירבי יהיה על פי טבלת הזכויות.</p>	<p>ט. גובה קומה מכסימאלי</p>
<p>1. סוג הגג יקבע בכפוף להנחיות יח' השימור בכפוף לתיק תיעוד ו/או חו"ד יועץ שימור. 2. ההחלטה לגבי סוג הגג בבנייה חדשה, או בתוספת על מבנה שאינו מוגדר לשימור א' או ב', באזורי מגורים 1, תהיה על פי נספח מס' 1 א-ה, או בהתאם לחוות דעת שימורית, בהתייחס למבנה המקורי, מבנים מקוריים סמוכים, סגנון בנייתם, ושיקולי השתלבות במרקם קיים לשימור. 3. בתוספת בניה על מבנים לשימור ראה פרק 4 להלן. 4. מתקנים טכניים, מיקום קולטי שמש, דודים, ופנלים פוטו-וולטאיים ראה הערות לטבלת זכויות בנייה. 5. כל גג שטוח וכל טרסה בתחומי התכנית יבנה כך שיאפשר פיתוח "גג ירוק" – ובהעדר גג ירוק – בגמר ריצוף אבן טבעית בשורות. הנחיות נוספות למבנים עם גג רעפים ראה הוראות לטבלת הזכויות.</p>	<p>י. גגות</p>
<p>במקרים יוצאי דופן, ובלבד כשמדובר בבקשה להריסת מבנה שלא מוגדר כמבנה לשימור א' או ב', תתאפשר הריסת מבנה ובתנאי שהדבר אושר בוועדת שימור עירונית ובתנאי שהוועדה המחוזית קיימה דיון הנוגע, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ערכי השימור של המבנה אל מול הצורך בציפוף ובהתחדשות עירונית • ערכו של המבנה מבחינה אדריכלית כמבטא ערך חברתי/ תרבותי/ היסטורי/ דתי או מצויינות אדריכלית. • מצבו הפיזי של המבנה והיותו חלק ממרקם חי ופעיל בשכונה. • יחודיות של המבנה. <p>התועלת העירונית והשכונתית שבהריסה.</p>	<p>יא. הריסת מבנים</p>

2.1.2 אזורי מגורים 2, ו-3	
השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום הם אזור מגורים 2 - שימור מרקמי ותוספת מתונה.	
השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב חרדל הם אזור מגורים 3 - עיבוי מרקם קיים.	
הנחיות לתוספות בניה ובנייה חדשה באזורי מגורים 2 ו-3	
א. אישור יח' השימור	לכל מבנה באזור מגורים 2, 3 יוכן תיק תיעוד מקדים, למעט במקרים שיח' השימור תמצא לנכון לשחרר מבנה מהכנת תיק תיעוד לאחר אישור יועץ שימור.
ב. זכויות בנייה מירביות	הזכויות המירביות יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבנייה. בחזית פארק המסילה ניתן יהיה לשקול במסגרת תכנית מפורטת הגדלה של מספר הקומות ואחוזי הבנייה מעבר למפורט בטבלת זכויות הבנייה.
ג. מספר קומות מרבי	<p>1. מספר הקומות המירבי יהיה על פי טבלת הזכויות.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, באזור מגורים 2 מיוחד, ברחוב חזקיהו המלך, מספר הקומות המירבי יהיה על פי טור א', ללא תלות ברוחב הדרך.</p> <p>3. בבניינים קיימים בהם קומת המגורים הראשונה נמצאת 2.50 מ' ויותר מעל מפלס הרחוב (מעל קיר תמך, חניה מקורה או שטח מסחרי), יחשב חלק זה של המבנה/הבניין במניין הקומות. למרות האמור לעיל, בכל מקרה בו הפרש גובה זה הינו בגין קיר תומך או חניה, יהיה זה בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לפטור חלק זה של המבנה/הבניין מהכללתו במניין הקומות.</p> <p>4. במבנה פינתי, תחושב תוספת הקומות על פי המרחק מציר הדרך הרחבה יותר.</p> <p>5. בתוספת למבנים עם גג רעפים, ראה הערות לטבלת זכויות הבנייה.</p>
ד. גובה קומה מכסימאלי	גובה הקומות בתוספת הבנייה יהיו כגובה הקומה העליונה הקיימת. גובה הבנייה המירבי יהיה על פי טבלת הזכויות.
ה. מפלס כניסה קובעת (0.00)	לא יותר שינוי במפלס הקיים של הכניסה הקובעת, למעט במגרשים ריקים לשם יצירת חניה תת קרקעית בלבד. השינוי במפלס הכניסה הקובעת, לא יעלה על מטר מעל פני הקרקע בנקודה הגבוהה ביותר בהיקף המגרש.

<p>1. בתוספת למבנה קיים יש עדיפות לבניה על קונטור הבנין הקיים. הרחבות בצמוד לבנין יבוצעו בחזית אחורית בלבד, ובחזיתות צדיות עד למרחק שלא יפחת מ-3 מטרים מקו חזית קדמית. יש להמנע מלהקים ממ"דים בחזית קדמית.</p> <p>2. במקרים בהם הבנין הקיים חורג מקווי הבניין המאושרים, יקבע קו הבנין הקדמי של התוספת על קו בנין קדמי קיים וקווי בניין צידיים קיימים, באורך שלא יפחת מ-3 מטר מקו החזית הקדמית.</p> <p>3. במקרים בהם החזית הקדמית של המבנה הקיים נסוגה מקו הבניין הקדמי האפייני לרחוב, יהיה קו הבניין הקדמי כקו הבניין האפייני לרחוב. ובתנאי שהבניין או החזית או חלקים ממנה אינם מוגדרים לשימור על פי תכנית זו. בבנייה חדשה יהיו קווי הבניין לפי טבלת הזכויות.</p> <p>4. קווי בניין תת"ק: קדמי - על פי העל קרקעי. אחורי ו/ או צידי - קו בניין 0 ובלבד שלפחות 50% מהשטחים בחלקה, שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו שטחים שאין מתחתם בניה תת"ק, כלל.</p> <p>5. ברחוב עמק רפאים תחתון - בתחום אזור מגורים 3, יהיה קו הבניין הקדמי 0 עם חזית מסחרית בהתאם לאמור בפרק 2' להלן.</p>	<p>ו. תוספות בנייה וקווי בניין מירביים</p>
<p>1. התכסית המירבית תהיה על פי טבלת הזכויות.</p> <p>2. בתוספת על גבי בניין קיים (בפועל או בהיתר) אשר חורג מהתכסיות המקסימאליות, תבנה התוספת על פי התכסית המוצעת תוך שמירה על קונטור קיים בחזית הקדמית. ועל קונטור קיים בחזיתות צדדיות עד 3 מטר או עד 40% מקו החזית הקדמית, לפי הארוך מבניהם.</p> <p>3. 50% מהשטחים בחלקה, שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו שטחים ללא בניה תת"ק, מתחתיהם כלל. יתרת השטח הפנוי מבניה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי 80 סמ' לפחות מעל פני תקרת הבטון.</p>	<p>ז. תכסית</p>
<p>לא תותרנה פעולות איחוד וחלוקה בחלקות הקיימות, אלא אם נקבעו בתכניות מאושרות.</p>	<p>ח. אחוד וחלוקה</p>
<p>1. הזכויות המירביות ונפחי הבנייה המוצעים מפורטים כאמור בטבלת זכויות הבנייה. בכל מקרה של סתירה בין נפח הבניה שנקבע על פי מס' הקומות והתכסית לבין זכויות הבניה המירביות יגברו ההנחיות המגבילות יותר.</p> <p>2. תוספת בנייה לבנין קיים: היקף הזכויות הניתנות לבנייה בפועל יקבע רק לאחר עריכת</p>	<p>ט. מגבלות על זכויות הבניה</p>

<p>בדיקה הנדסית אשר תקבע במדויק את היקף הזכויות הנוספות אשר המבנה יכול לשאת.</p> <p>3. היקף הבנייה בפועל יקבע רק לאחר בחינת יחידת השימור ובהתאם לחוות דעת ועדת השימור של עיריית ירושלים, בהתייחס להיבטי עיצוב, שימור והתאמת הבינוי המוצע למרקם האופייני הסובב.</p> <p>4. תוספת הקומות ומיצוי הזכויות שצוינו לעיל נתונים לשיקול דעת של הועדה המחוזית, ובסמכותה לא לאשר ואף להגביל תוספת קומות ו/או את הזכויות הנ"ל, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת קומות ותוספת זכויות, הכל לשם שמירת רווחת הדיירים בחלקת הבנייה או בחלקות הסמוכות ובשל שיקולים הנדסיים, תכנוניים ושימוריים אחרים.</p>	
<p>1. יצירת חזית רחוב אחידה : נסיגות בבינוי בחזית הקדמית יהיו בקומה העליונה המותרת על פי עמודה ב' של הטבלא בלבד. לא יהיו נסיגות כלל בחזית קדמית במבנים שעל פי עמודה א'.. שאר הקומות יהיו בקו בניין קדמי אחיד, ובקו צידי אחיד, עד 40% או 3 מטרים מקו החזית הקדמית, לפי הארוך מבניהם.</p> <p>במבנים פינתיים, שתי החזיתות הפונות לרחובות יחשבו כקוי בנין קדמיים.</p> <p>2. יותרו נסיגות בחזיתות אחוריות.</p>	<p>י. נסיגות והגדרת הדופן המבונה</p>
<p>1. בחלקה בה יוקם בניין חדש חלה חובה על הקמת חניון תת"ק. תתאפשר חניה עודפת אשר תשמש מבנים אחרים. שטחי הבניה עבור החניה העודפת יהיו שטחי בניה עיקריים שיינתנו מעבר לאחוזי הבניה הקבועים במדיניות שלעיל. בשטחי בניה אלו לא ניתן יהיה לעשות כל שימוש אחר וכן לא ניתן יהיה להעבירם אל מעל הקרקע.</p> <p>2. חניה משותפת – לא יתאפשר בינוי הכולל איחוד חלקות. עם זאת, מס' חלקות יכולות להשתמש בחניה תת"ק משותפת ורמפת ירידה לחניה יכולה לשמש מס' חלקות.</p>	<p>יא. חנייה</p>
<p>30% מכלל הדירות החדשות תהיינה דירות ששטחן המרבי הוא עד 80 מ"ר</p>	<p>יב. תמהיל יחידות דיור</p>
<p>לפחות 60% משטח התכסית הפנוייה של החלקה, יהיה ללא בניה תת"ק, ויאפשר חלחול. לחלופין תוכח הפניית מי הנגר להחדרה תת קרקעית</p>	<p>יג. נגר עילי</p>

<p>במקרים יוצאי דופן, ובלבד כשמדובר בבקשה להריסת מבנה שלא מוגדר כמבנה לשימור א' או ב', תתאפשר הריסת מבנה ובתנאי שהדבר אושר בוועדת שימור עירונית ובתנאי שהוועדה המחוזית קיימה דיון הנוגע, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ערכי השימור של המבנה אל מול הצורך בציפוף ובהתחדשות עירונית • ערכו של המבנה מבחינה אדריכלית כמבטא ערך חברתי/ תרבותי/ היסטורי/ דתי או מצויינות אדריכלית. • מצבו הפיזי של המבנה והיותו חלק ממרקם חי ופעיל בשכונה. • יחודיות של המבנה. • התועלת העירונית והשכונתית שבהריסה. 	<p>יד. הריסת מבנים</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. סוג הגג יקבע בכפוף להנחיות יח' השימור בכפוף לתיק תיעוד ו/או חו"ד יועץ שימור. 2. ההחלטה לגבי סוג הגג בבנייה חדשה, או בתוספת על מבנה שאינו מוגדר לשימור א' או ב', באזורי מגורים 1, תהיה על פי נספח מס' 1 א-ה, או בהתאם לחוות דעת שימורית, בהתייחס למבנה המקורי, מבנים מקוריים סמוכים, סגנון בנייתם, ושיקולי השתלבות במרקם קיים לשימור. 3. בתוספת בניה על מבנים לשימור ראה פרק 4 להלן. 4. מתקנים טכניים, מיקום קולטי שמש, דודים, ופנלים פוטו-וולטאיים ראה הערות לטבלת זכויות בנייה. 5. כל גג שטוח וכל טרסה בתחומי התכנית יבנה כך שיאפשר פיתוח "גג ירוק" – ובהעדר גג ירוק – בגמר ריצוף אבן טבעית בשורות. 6. הנחיות נוספות למבנים עם גג רעפים ראה הערות לטבלת זכויות בנייה. 	<p>טו. גגות</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. בשל הערכים האדריכליים הגבוהים בשכונה ובשל הרגישות לנושא זה, יתווסף קריטריון של מצויינות אדריכלית ושפה אדריכלית לתכניות שיוגשו בשכונה. 2. ישולבו בהוראות התכנית עקרונות עיצוביים, כמפורט בפרק 6 להלן. 3. מסמכי התכניות יכללו חתכי רחוב וחזיתות המראות את השתלבות המבנה בדופן הרחוב. החזית תכלול מקטע של חזיתות מצומת לצומת ולא פחות משלושה מבנים לכל צד. 4. ישולבו בהוראות התכניות הנחיות כמפורט בפרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף". 5. ייקבעו סעיפי סטייה ניכרת בהתייחס למאפיינים חיוניים ששינויים יהווה פגיעה באופי 	<p>טז. הנחיות לעריכת תכנית</p>

הבניין או בהתאמתו למרקם האופייני הסובב.		
<p>א. כל בקשה להיתר תידרש לחוות דעת מקדימה של יח' השימור בעיריית ירושלים גם אם המבנים בה אינם מסומנים כמבנים לשימור.</p> <p>ב. לבקשה יתלווה כל חומר רקע שידרש על פי שיקול דעת היחידה.</p> <p>ג. לכל מבנה באזור מגורים 2 ו-3, יוכן תיק תיעוד מפורט, למעט במקרים שיח' השימור תמצא לנכון לפטור מבנה מהכנת תיק תיעוד, ובאישור יועץ שימור.</p>	<p>1. אישור יחידת השימור</p>	<p>יז. שילוב תנאים למתן היתר בנייה בהוראות התכנית</p>
<p>כל בקשה להיתר תכלול את כל שטח החלקה וכל האלמנטים בתוכה.</p>	<p>2. תכולת היתר</p>	
<p>א. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח למגרש עם פירוט של הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט, וכן אלמנטים היסטוריים כגון מדרגות, ריצוף ובורות מים, בתחום המגרש וסביבתו המיידית וכן נטיעות חדשות, על פי הנחיות פרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף". ▪ בבנין בעל גג שטוח, תוגש תכנית לפיתוח גינון הגגות ו/או ריצוף אבן טבעית בשורות. ▪ אשפה ומתקני אשפה. <p>ב. כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חמרי גמר ופרטי בנין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p>	<p>3. פיתוח שטח וחזית חמישית</p>	
<p>א. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה, השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. ביצוע בפועל של הנ"ל יהיה תנאי לקבלת היתר אכלוס.</p> <p>ג. הסרת מפגעים ברחוב עמק רפאים תעשה על פי העקרונות המפורטים בנספח מס' 6א'</p>	<p>4. שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים</p>	
<p>א. כל בקשה לרישוי עסקים תותנה בטיפול בחזית העסק. הטיפול יכלול הריסת תוספות בניה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר או לרשיון עסק. בבניינים לשימור תתקבלנה החלטות על פעולות פרוק תוספות בניה ושחזור על סמך תיק תיעוד מפורט, שיוכן לאותם בניינים.</p> <p>ב. בבניינים בהם תוגש בקשה להיתר או לרישוי עסק ברחוב עמק רפאים,</p>	<p>5. חזית מסחרית</p>	

<p>יוסדרו בנוסף לאמור לעיל, כל המפגעים המפורטים בנספח מס' 6א' - "רחוב עמק רפאים - סקר מבנים ומטרדים".</p> <p>ג. חלונות הראווה יבוצעו בכפוף להוראות מהנדס העיר או מי מטעמו. לא יבוצע שלוט על קירות החזית המסחרית אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ, 1980.</p>		
---	--	--

תנאים למתן היתר בנייה באזורי מגורים 2, ו-3

<p>1. כל בקשה להיתר תידרש לחוות דעת מקדימה של יח' השימור בעיריית ירושלים גם אם המבנים בה אינם מסומנים כמבנים לשימור.</p> <p>2. לבקשה יתלווה כל חומר רקע שידרש על פי שיקול דעת היחידה.</p> <p>3. לכל מבנה באזור מגורים 2 ו-3, יוכן תיק תיעוד מפורט, למעט במקרים שיח' השימור תמצא לנכון לפטור מבנה מהכנת תיק תיעוד, ובאישור יועץ שימור.</p>	<p>א. אישור יחידת השימור</p>
<p>כל בקשה להיתר תכלול את כל שטח החלקה וכל האלמנטים בתוכה.</p>	<p>ב. תכולת היתר</p>
<p>1. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח למגרש עם פירוט של הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט, וכן אלמנטים היסטוריים כגון מדרגות, ריצוף ובורות מים, בתחום המגרש וסביבתו המיידית וכן נטיעות חדשות, על פי הנחיות פרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף". ▪ בבנין בעל גג שטוח, תוגש תכנית לפיתוח גינון הגגות ו/או ריצוף אבן טבעית בשורות. ▪ אשפה ומתקני אשפה. <p>2. כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חמרי גמר ופרטי בנין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p>	<p>ג. פיתוח שטח וחזית חמישית</p>
<p>1. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה, השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. ביצוע בפועל של הנ"ל יהיה תנאי לקבלת היתר אכלוס.</p> <p>3. הסרת מפגעים ברחוב עמק רפאים תעשה על פי העקרונות המפורטים בנספח מס' 6א'</p>	<p>ד. שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים</p>
<p>1. ראה פרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף".</p> <p>2. ראה פרק 6 להלן: "עקרונות עיצוביים"</p>	<p>ה. הנחיות נוספות</p>

<p>ראה פרק 4 להלן.</p>	<p>ו. הנחיות למבנים לשימור</p>
<p>ראה פרק 3 להלן.</p>	<p>ז. חיזוק מבנים על פי תמ"א 38</p>
<p>ח. הקלות</p> <p>1. תנאי מקדמי לבחינת מתן הקלות בתחום תכנית האב למושבות, הינו השתלבות המבנה בסביבתו הקרובה הן מבחינה ארכיטקטונית (סגנון אדריכלי, סוג האבן, גוון האבן, פרטים ארכיטקטוניים ועוד), והן מבחינה תכנונית (גובה מרבי, מס' קומות, תכנית, קווי בניין). בחינת השלכות מתן ההקלות תיעשה בכפוף לחוות הדעת של יחידת שימור בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.</p> <p>2. מומלץ לא לאשר בקשות להקלה בקווי בניין עילי ובתכנית המוצעת בתכנית, בשל הפגיעה ביחס שבין שטח בנוי לפניו, המהווה אחד העקרונות לשימור המרקם הקיים ע"פ תכנית האב למושבות.</p> <p>3. מומלץ לא לאשר בקשות להקלה בגובה המרבי מהמוצע בתכנית האב, כאשר אלה חריגים בסביבתם, בכדי למנוע פגיעה במרקם הבנוי והפתוח שבסביבת המבנה.</p> <p>4. הוספת קומות בהקלה מעבר למספר הקומות המותר בתכנית תתאפשר בתנאי שהבניין משתלב בסביבתו הקרובה.</p> <p>5. מומלץ לא לאשר בניו על-גבי גג הבניינים, ביציאה מחדרי מדרגות ומעלית, מסיבות ארכיטקטוניות.</p> <p>6. במסגרת הבקשה להקלה, יוגשו חתך של המבנים הסמוכים משני צידי הרחוב, חתך אורך וחזית רחוב, וכן הדמיות בהתאם לנדרש.</p>	<p>ט. חזית מסחרית</p>
<p>ראה סעיף 2.2 להלן.</p>	<p>ט. חזית מסחרית</p>

2.1.3 אזור מגורים 2 מיוחד

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום עם קווקוד בורדו הם אזור מגורים 2 מיוחד - שימור מרקמי ותוספת מתונה לאורך רחוב חזקיהו המלך.

ההנחיות יהיו זהות להנחיות לאזור מגורים 2 כפי שפורטו לעיל, למעט ההנחיות הבאות:

גובה הקומות המירבי ושאר הזכויות יהיו על פי המפורט בטור א' בטבלת זכויות הבנייה. יתאפשר עירוב שימושים: מגורים בשילוב מסחר ומשרדים בהתאם לאמור בסעיף 2ב' להלן.

2.1.4 אזור מגורים 4	
<p>השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב בהיר הם אזור מגורים 4 – מתחמים המיועדים להתחדשות עירונית ולפינוי-בינוי.</p>	
הנחיות לתוספות בניה ובנייה חדשה באזורי מגורים 4	
<p>א. כללי</p> <p>1. במתחמים אלה תוגשנה תכניות מפורטות בהיקפי הבניה שיידרשו בהתאם לדו"ח שמאי מפורט ובהתאם לנייר המדיניות לתכניות להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית ועיריית ירושלים.</p> <p>2. הבינוי המוצע ייבחן על רקע התיחסות למרקם הבנוי הסובב, וזאת במסמכי העיר ההיסטורית ובכלל זה, חתכי אורך, חזיתות רחוב, הדמיות ובחינת נצפות.</p> <p>3. הבינוי לאורך רחוב בן זכאי ייבחן בחתכי רוחב בהתייחס לבינוי בגדת הרחוב הנגדית על פי תכנית גוננים.</p>	
<p>ב. קוי הבניין המירביים</p> <p>1. בחזית רחוב יוחנן בן זכאי, ייתאפשר קו בניין קדמי 0 ליצירת חזית מסחרית.</p> <p>2. בבנייה חדשה יהיו קוי הבניין לפי תכנית מפורטת ועל פי המפורט בטבלת ההנחיות.</p> <p>3. קוי בניין תת"ק: קדמי - על פי העל קרקעי. אחורי ו/ או צידי – קו בניין 0 ובלבד שלפחות 50% מהשטחים בחלקה, שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו ללא בניה תת"ק, ובכפוף למגבלות הנוגעות למי נגר כמפורט להלן.</p>	
<p>ג. תכסית</p> <p>התכסית המירבית תהיה על פי טבלת זכויות הבנייה.</p> <p>תכסית תת"ק לא תעלה על 40% מן התכסית הפנויה במגרש (לאחר גריעת תכסית הבנייה)</p>	
<p>ד. אחוד וחלוקה</p> <p>תתאפשרנה תכניות אחוד וחלוקה. תוך בחינת השפעת האיחוד והחלוקה על שילוב הבינוי המוצע במרקם הבנוי האופייני הקיים.</p>	
<p>ה. הגבלות על זכויות הבניה</p> <p>תוספת הקומות ומיצוי הזכויות שצוינו לעיל נתונים לשיקול דעת של הוועדה המחוזית, ובסמכותה לא לאשר ואף להגביל תוספת קומות ו/או את הזכויות הנ"ל, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת קומות ותוספת זכויות, הכל לשם שמירת רווחת הדיירים בחלקת הבנייה או בחלקות הסמוכות ובשל שיקולים הנדסיים, תכנוניים ושימוריים אחרים.</p>	
<p>ו. גמישות בזכויות הבניה</p> <p>תתאפשר גמישות בהזכויות בגוש 30005 חלקות 91-83, דופן רחוב בן זכאי, בתכנית פינוי בינוי. היקף הבנייה במקרה זה, ייבחן בהתאם לבדיקה שמאית ומידת התאמתו של הבינוי המבוקש לאופי האזור.</p>	

<p>1. שינוי במפלס הקיים של הכניסה הקובעת, יתאפשר בבנייה חדשה לשם יצירת חניה תת קרקעית בלבד. מפלס הכניסה הקובעת, לא יעלה על מטר מעל פני הקרקע בנקודה הגבוהה ביותר בהיקף המגרש.</p> <p>2. בחזית יוחנן בן זכאי, תובטח המשכיות בין מפלס רחוב יוחנן בן זכאי לבין מפלס הכניסה למבנים לאורכו. מפלס זה ישמש כקומת מסחר נגישה לכל אורך החזית.</p>	<p>ז. גובה קומה ומפלס כניסה קובעת</p>
<p>1. בחלקה בה יוקם בניין חדש חלה חובה על הקמת חניון תת"ק.</p> <p>2. בתכנון מתחם לפינוי בינוי או לאיחוד וחלוקה, תתאפשר חניה עודפת אשר תשמש מבנים אחרים. שטחי הבניה עבור החניה העודפת יהיו שטחי בניה עיקריים שיינתנו מעבר לאחוזי הבניה הקבועים במדיניות שלעיל. בשטחי בניה אלו לא ניתן יהיה לעשות כל שימוש אחר וכן לא ניתן יהיה להעבירם אל מעל הקרקע.</p>	<p>ח. חנייה</p>
<p>30% מכלל הדירות החדשות תהיינה דירות ששטחן המרבי הוא עד 80 מ"ר</p>	<p>ט. תמהיל יחידות דיור</p>
<p>לפחות 60% משטח החלקה, שנמצא מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיה ללא בניה תת"ק, ויאפשר חלחול. (לחלופין תוכח הפניית מי הנגר להחדרה תת קרקעית).</p>	<p>י. נגר עילי</p>
<p>1. תותר הריסת המבנים בגוש 30005 חלקות 91-83 לצורך פינוי בינוי/התחדשות עירונית.</p> <p>2. הריסת מבנים אחרים תתאפשר בכפוף לאישור הועדה המחוזית ולאחר שהועדה המחוזית קיימה דיון הנוגע, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ערכי השימור של המבנה אל מול הצורך בציפוף ובהתחדשות עירונית • ערכו של המבנה מבחינה אדריכלית כמבטא ערך חברתי/ תרבותי/ היסטורי/ דתי או מצויינות אדריכלית. • מצבו הפיזי של המבנה והיותו חלק ממרקם חי ופעיל בשכונה. • יחודיות של המבנה. • התועלת העירונית והשכונתית שבהריסה. 	<p>יא. הריסת מבנים</p>
<p>1. לא תותר הקמת גג רעפים על מבנה או חלק ממבנה שגובהו מעל 3 קומות. גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.3 מ' מעל פני המדרך.</p> <p>2. תובטח גישה לכלל הדיירים אל הגג, לצורך תחזוקת המערכות הטכניות. גישה מחדר מדרגות אל</p>	<p>יב. גגות</p>

<p>גג שטוח תבנה בממדי אורך ורוחב מנימליים הנדרשים לגישה נוחה.</p> <p>3. מתקנים טכניים, מיקום קולטי שמש, דודים, ופנלים פוטו-וולטאיים ראה הערות לטבלת זכויות בנייה.</p> <p>4. כל גג שטוח וכל טרסה בתחומי התכנית יבנה כך שיאפשר פיתוח "גג ירוק" – ובהעדר גג ירוק – בגמר ריצוף אבן טבעית בשורות.</p>		
<p>1. בשל הערכים האדריכליים הגבוהים בשכונה ובשל הרגישות לנושא זה, יתווסף קריטריון של מצויינות אדריכלית ושפה אדריכלית לתכניות שיוגשו בשכונה.</p> <p>2. ישולבו בהוראות התכנית עקרונות עיצוביים, כמפורט בפרק 6 להלן.</p> <p>3. מסמכי התכנית יכללו חתכי רחוב וחזיתות המראות את השתלבות התכנית המוצעת במרקם הקיים ואת יחסה לתכניות מצרניות וההתחברות למבנים שכנים הקיימים בחזית הרחובות הגובלים.</p> <p>4. ישולבו בהוראות התכניות הנחיות לפיתוח גינון וצמחיה כמפורט להלן בפרק 5</p> <p>5. ייקבעו סעיפי סטייה ניכרת בהתייחס למאפיינים חיוניים ששינויים יהווה פגיעה באופי הבניין או בהתאמתו למרקם האופייני הסובב.</p>	<p>יג. הנחיות לעריכת תכנית</p>	
<p>א. כל בקשה להיתר תידרש לחוות דעת מקדימה של יח' השימור בעיריית ירושלים גם אם המבנים בה אינם מסומנים כמבנים לשימור.</p> <p>ב. לבקשה יתלווה כל חומר רקע שידרש על פי שיקול דעת היחידה.</p> <p>ג. לכל מבנה יוכן תיק תיעוד מפורט, למעט במקרים שיח' השימור תמצא לנכון לפטור מבנה מהכנת תיק תיעוד, ובאישור יועץ שימור.</p>	<p>1. אישור יחידת השימור</p>	<p>יד. שילוב תנאים למתן היתר בנייה בהוראות התכנית</p>
<p>כל בקשה להיתר תכלול את כל שטח החלקה וכל האלמנטים בתוכה.</p>	<p>2. תכולת היתר</p>	
<p>א. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח למגרש עם פירוט של הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט, וכן אלמנטים היסטוריים כגון מדרגות, ריצוף ובורות מים, בתחום המגרש וסביבתו המיידית וכן נטיעות חדשות, על פי הנחיות פרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף". ▪ בבנין בעל גג שטוח, תוגש תכנית לפיתוח גינון הגנות ו/או ריצוף אבן טבעית בשורות. ▪ אשפה ומתקני אשפה. 	<p>3. פיתוח שטח וחזית חמישית</p>	

<p>ב. כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חמרי גמר ופרטי בנין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p>		
<p>א. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה, השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. ב. ביצוע בפועל של הנ"ל יהיה תנאי לקבלת היתר אכלוס.</p>	<p>4. שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים</p>	
<p>א. כל בקשה לרישוי עסקים תותנה בטיפול בחזית העסק. הטיפול יכלול הריסת תוספות בניה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר או לרשיון עסק. בבניינים לשימור תתקבלנה החלטות על פעולות פרוק תוספות בניה ושחזור על סמך תיק תיעוד מפורט, שיוכן לאותם בניינים. ב. חלונות הראווה יבוצעו בכפוף להוראות מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. לא יבוצע שלוט על קירות החזית המסחרית אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ, 1980.</p>	<p>5. חזית מסחרית</p>	<p>טו.</p>

תנאים למתן היתר בנייה באזור מגורים 4:

<p>1. כל בקשה להיתר תידרש לחוות דעת מקדימה של יח' השימור בעיריית ירושלים גם אם המבנים בה אינם מסומנים כמבנים לשימור.</p> <p>2. לבקשה יתלווה כל חומר רקע שידרש על פי שיקול דעת היחידה.</p> <p>3. לכל מבנה באזור מגורים 4, יוכן תיק תיעוד מפורט, למעט במקרים שיח' השימור תמצא לנכון לפטור מבנה מהכנת תיק תיעוד, ובאישור יועץ שימור.</p>	<p>א. אישור מחלקת השימור</p>
<p>1. כל התכניות יכללו תכנית פיתוח למגרש שתכלול פירוט של הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט, וכן אלמנטים היסטוריים כגון מדרגות, ריצוף וגדרות בתחום המגרש וסביבתו המיידית וכן נטיעות חדשות, על פי הנחיות ראה פרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף". ▪ בבנין בעל גג שטוח, תוגש תכנית לפיתוח גינון הגגות ו/או ריצוף אבן טבעית בשורות. ▪ אשפה ומתקני אשפה. <p>2. כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת – דהיינו: תכנית גגות הכוללת חמרי גמר ופרטי בנין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p>	<p>ב. פיתוח שטח וחזית חמישית</p>
<p>היקף הזכויות הניתנות לתוספת בנייה בפועל יקבע רק לאחר עריכת בדיקה הנדסית</p>	<p>ג. הגבלות על זכויות בנייה</p>

<p>1. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה, השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. ביצוע בפועל של הנ"ל יהיה תנאי לקבלת היתר אכלוס.</p>	<p>ד. שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים</p>
<p>1. ראה פרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף".</p> <p>2. ראה פרק 6 להלן: "עקרונות עיצוביים"</p>	<p>ה. הנחיות נוספות</p>
<p>ראה פרק 4 להלן.</p>	<p>ו. הנחיות למבנים לשימור</p>
<p>ראה פרק 3 להלן.</p>	<p>ז. חיזוק מבנים על פי תמ"א 38</p>

<p>1. תנאי מקדמי לבחינת מתן הקלות בתחום תכנית האב למושבות הינו השתלבות המבנה בסביבתו הקרובה הן מבחינה ארכיטקטונית (סגנון אדריכלי, סוג האבן, גוון האבן, פרטים ארכיטקטוניים ועוד), והן מבחינה תכנונית (גובה מרבי, מס' קומות, תכנית, קווי בניין). בחינת השלכות מתן ההקלות תיעשה בכפוף לחוות הדעת של מחלקת שימור בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.</p> <p>2. מומלץ לא לאשר בקשות להקלה בקווי בניין עילי ובתכנית המוצעת בתכנית, בשל הפגיעה ביחס שבין שטח בנוי לפנוי, המהווה אחד העקרונות לשימור המרקם הקיים ע"פ תכנית האב למושבות.</p> <p>3. מומלץ לא לאשר בקשות להקלה בגובה המרבי מהמוצע בתכנית האב, כאשר אלה חריגים בסביבתם, ו/או פוגעים במרקם הבנוי והפתוח שבסביבת המבנה. הוספת הקומות למספר הקומות המותר בתכנית היא בתנאי שהבניין משתלב בסביבתו הקרובה.</p> <p>4. מומלץ לא לאשר בינוי על-גבי גג הבניינים, ביציאה מחדרי מדרגות ומעלית, מסיבות ארכיטקטוניות.</p> <p>5. במסגרת הבקשה להקלה, יוגשו חתך של המבנים הסמוכים משני צידי הרחוב, חתך אורך וחזית רחוב, וכן הדמיות בהתאם לנדרש.</p>	<p>ח. הקלות</p>
<p>ראה סעיף 2.2 להלן.</p>	<p>ט. חזית מסחרית</p>

2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בנייה למגורים

איחוד וחלוקה	קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				מספר קומות מירבי [1]		גובה מבנה (במטר) [1]		תכסית (%) משטח תא השטח) [3]	סה"כ % בנייה מעל לקרקע [1]		גודל מגרש (מ"ר)	דרגת שימור מרקמי
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	טוב ב'	טור א'	טור ב'	טור א'		טור ב'	טור א'		
אסור	5	4	4	לפי קיים ברחוב [2]	5	4	16.5	13.5	30	125	110	עד 500	מגורים 2 – שימור מרקמי
									33	135	115	501-600	
									35	145	120	601-700	
									37	155	135	701-1,000	
									40	170	150	1,001 ומעלה	
אסור [4]	5	4	4	לפי קיים ברחוב [2]	6 [4]	5	19.5 מ' [4]	16.5	33	165	145	עד 500	מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים
									35	175	155	501-600	
									37	185	165	601-700	
									40	210	180	701-1,000	
									45	215	195	1,001 ומעלה	
מותר	על פי תכנית מפורטת			לפי תכנית מפורטת [2]	על פי תכנית מפורטת		על פי תכנית מפורטת		על פי תכנית מפורטת			מגורים מס' 4 - התחדשות עירונית	

הערות לטבלה:

- אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה הנגלים. לא תתאפשר תוספת שטחים מעבר לזכויות אלה, למעט שטחי שירות, מתקנים טכניים, וחנייה תתי"ק.
כל השטחים המותרים על פי תכנית מתאר 62, דהיינו, שטחי מחסנים, שטחים טכניים, חניה, יתוספו מתחת לקרקע ובמגבלות התכסית.
- מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.
- דודי שמש יותקנו בחלל גגות רעפים או בחלל פנימי. קולטי שמש וכן פנלים פוטו-וולטאיים, ישולבו בגגות רעפים במישור הגג, ובגגות שטוחים יבחנו הפתרונות כך שלא יהיו נצפים משטחים ציבוריים.
- במסגרת תכנון כולל, ובכפוף לבחינה תכנונית בתכנית מפורטת יניתן יהיה לשקול מתן זכויות בניה כמפורט באזור ג' לחלקות מספר 74-76, 78-81, 109 בגוש 30005 [1] שיוך המגרש לטור א' או ב' בטבלה ייעשה לפי פרמטר של רוחב רחוב וקו בניין קדמי, וכן לפי מרחק מינימלי מבנין סמוך קיים:

- כשהמרחק בין ציר אמצע זכות הדרך לקו הבניין הקדמי הוא 10 מ' ומעלה ניתן לאפשר את הקומה הגבוהה והאחוזים הגבוהים לאותו אזור. במבנה פינתי, יחשב המרחק בין ציר אמצע זכות הדרך הרחבה יותר לקו הבניין הקדמי הפונה אליה כקובע לצורך העניין.
- באזור מגורים 2 מיוחד בחזית רחוב חזקיהו המלך, יהיה השיוך לטור א' ללא תלות ברוחב הדרך.
- במקרים בהם המרחק מבנין סמוך קיים קטן מ-8 מטר, ישויד המגרש לטור א'.
- במבנה בעל גג שטוח: גובה המבנה יחושב ממפלס הכניסה הקובעת (0.00) ועד קצה מעקה הגג.
- במבנה בעל גג רעפים, מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות וקומה רביעית מובלעת בגג רעפים. גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת. שפוע הגג לא יעלה על 30%. סוג הגג יקבע בכפוף להנחיות מח' השימור בכפוף לתיק תיעוד ו/או חו"ד יועץ שימור.

[2] קוי בנין קדמיים - הבהרות:

- לאורך חזית רחוב עמק רפאים תחתון במגרשים המסומנים כאזור מגורים 3, יהיה קו הבניין הקדמי 0.
- לאורך חזית רחוב יוחנן בן זכאי, יהיה קו הבניין הקדמי 0. בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית / ארקדה מסחרית במפלס הרחוב.

- לפי קיים ברחוב, דהיינו, לפי חזית רחוב שתוטמע במסמכי התכנית ואשר תכלול את חזיתות המבנים מצומת לצומת ולא פחות מחזיתות של 3 מבנים מכל צד של המבנה נשוא התכנית/היתר.
- [3] במידה והתכסית בקיימת בפועל גדולה יותר מזו המפיעה בטבלה, אזי תהיה התייחסות לתכסית קיימת ולא לתכסית המופיעה בטבלה ואחוזי הבניה יישארו כפי שהם בטבלה.
- [4] באזור מגורים 3 לאורך פארק המסילה, יהיה הבינוי על פי טור ב' לעיל ועל פי תכניות מפורטות.

2.2 מסחר ומשרדים בתכנית:

במקומות המסומנים בתשריט בקו סגול רציף - "חזית מסחרית": יתאפשרו בקומות הקרקע כל השימושים המותרים על פי תכנית המתאר 2000. בקומות העליונות יותרו שימושי משרדים משולבים עם מגורים בשטח שלא יעלה על 25% מסה"כ יחידות הדיור במבנה.

<p>על מבנה המסומן כמבנה עם חזית מסחרית יחולו כל ההנחיות והעקרונות שפורטו לעיל בהתאם לאזור המגורים שבו נמצא הבנין בנוסף לאמור להלן.</p>	<p>כללי</p>
<p>א. כל בקשה להיתר לשטח מסחרי או רישוי עסקים תותנה בטיפול בחזית העסק. הטיפול יכלול הריסת תוספות בניה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר או לרשיון עסק. בבניינים לשימור תתקבלנה החלטות על פעולות פרוק תוספות בניה ושחזור על סמך תיק תיעוד מפורט, שיוכן לאותם בניינים.</p> <p>ב. בבניינים בהם תוגש בקשה להיתר או לרישוי עסק ברחוב עמק רפאים, יוסדרו בנוסף לאמור לעיל, כל המפגעים המפורטים בנספח מס' 6א' - "רחוב עמק רפאים - סקר מבנים ומטרדים".</p> <p>ג. חלונות הראווה יבוצעו בכפוף להוראות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. לא יבוצע שלוט על קירות החזית המסחרית אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ, 1980.</p>	<p>הנחיות להיתר בנייה או רישוי עסקים</p>

2.3 מבני ציבור בתכנית:

השמושים המותרים בשטחים למבני ציבור:

- כל השימושים המותרים על פי תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים לבניני ציבור.
- כל השימושים שעליהם תחליט עריית ירושלים לעת הגשת תכנית מפורטת.
- ניתן לשלב מספר שימושים ציבוריים במבנה, על מנת לאפשר ניצול יעיל ואינטנסיבי של הקרקע המיועדת לצרכי ציבור.

הנחיות לתוספות בניה ובנייה חדשה בשטחים למבני ציבור	
<p>הזכויות, מספר הקומות המירבי, התכסית, קוי הבניין וכל שאר ההוראות לתוספת בנייה ולבנייה חדשה יקבעו על פי תכנית מפורטת, אשר תציג את השתלבות המבנה במרקם הבנוי הקיים. השימושים במבנה יקבעו על ידי העירייה בתיאום עם המינהל הקהילתי.</p>	
<p>א. אישור יח' השימור</p>	<p>לכל מבנה בשטח למבני ציבור יוכן תיק תיעוד מקדים, למעט במקרים שיח' השימור תמצא לנכון לשחרר מבנה מהכנת תיק תיעוד לאחר אישור יועץ שימור.</p>
<p>ב. פיתוח שטח וחזית חמישית</p>	<p>1. כל התכניות יכללו תכנית פיתוח למגרש שתכלול פירוט של הנושאים הבאים: א. שימור הצמחיה על פי הנחיות ראה פרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף". ב. אשפה ומתקני אשפה. 2. כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת – דהיינו: תכנית גגות הכוללת חמרי גמר ופרטי בנין ברמת פרוט של יתר החזיתות. בבנין בעל גג שטוח, תוגש תכנית לפיתוח גינות גגות ו/או ריצוף אבן טבעית בשורות.</p>
<p>ג. גובה קומה ומפלס כניסה קובעת</p>	<p>לא יותר שינוי במפלס הקיים של הכניסה הקובעת. שינוי כאמור יותר רק במגרשים ריקים ולשם יצירת חניה תת קרקעית בלבד. מפלס הכניסה הקובעת, לא יעלה על מטר מעל פני הקרקע בנקודה הגבוהה ביותר בהיקף המגרש.</p>
<p>ד. חנייה</p>	<p>1. בחלקה בה יוקם בניין חדש חלה חובה על הקמת חניון תת"ק. תתאפשר חניה עודפת אשר תשמש מבנים אחרים. שטחי הבניה עבור החניה העודפת יהיו שטחי בניה עיקריים שיינתנו מעבר לאחוזי הבניה הקבועים במדיניות שלעיל. בשטחי בניה אלו לא ניתן יהיה לעשות כל שימוש אחר וכן לא ניתן יהיה להעבירם אל מעל הקרקע. 2. חניה משותפת – לא יתאפשר בינוי הכולל איחוד חלקות. עם זאת, מס' חלקות יכולות להשתמש בחניה תת"ק משותפת ורמפת ירידה לחניה יכולה לשמש מס' חלקות.</p>

<p>לפחות 50% משטח החלקה, שנמצא מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיה ללא בניה תת"ק, ויאפשר חלחול לחלופין תוכח הפניית מי הנגר להחדרה תת קרקעית</p>	<p>ה. נגר עילי</p>
<p>במקרים יוצאי דופן, ובלבד כשמדובר בבקשה להריסת מבנה שלא מוגדר כמבנה לשימור א' או ב', תתאפשר הריסת מבנה ובתנאי שהדבר אושר בוועדת שימור עירונית ובתנאי שהוועדה המחוזית קיימה דיון הנוגע, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ערכי השימור של המבנה אל מול הצורך בציפוף ובהתחדשות עירונית • ערכו של המבנה מבחינה אדריכלית כמבטא ערך חברתי/ תרבותי/ היסטורי/ דתי או מצויינות אדריכלית. • מצבו הפיזי של המבנה והיותו חלק ממרקם חי ופעיל בשכונה. • יחודיות של המבנה. • התועלת העירונית והשכונתית שבהריסה. 	<p>ו. הריסת מבנים</p>
<p>לא תותר הקמת גג רעפים על מבנה או חלק ממבנה שגובהו מעל 3 קומות. גובה מעקה בנוי לא יעלה על 1.3 מ' מעל פני מדרך הגג.</p> <p>תובטח גישה נוחה אל הגג, לצורך תחזוקת המערכות הטכניות. גישה מחדר מדרגות אל גג שטוח תבנה בממדי אורך ורוחב מנימליים הנדרשים לגישה נוחה.</p> <p>מתקנים טכניים, מיקום קולטי שמש, דודים, ופנלים פוטו-וולטאיים ראה הערות לטבלת זכויות בנייה.</p> <p>כל גג שטוח וכל טרסה בתחומי התכנית יבנה כך שיאפשר פיתוח "גג ירוק" או בגמר ריצוף אבן טבעית בשורות.</p>	<p>ז. גגות</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. בשל הערכים האדריכליים הגבוהים בשכונה ובשל הרגישות לנושא זה, יתווסף קריטריון של מצויינות אדריכלית ושפה אדריכלית לתכניות שיוגשו בשכונה. 2. ישולבו בהוראות התכנית עקרונות עיצוביים, כמפורט בפרק 6 להלן. 3. מסמכי התכנית יכללו חתכי רחוב וחזיתות המראות את השתלבות התכנית המוצעת במרקם הקיים ואת יחסה לתכניות מצרניות וההתחברות למבנים שכנים הקיימים בחזית הרחובות הגובלים. 4. ייקבעו סעיפי סטייה ניכרת בהתייחס למאפיינים חיוניים ששינויים יהווה פגיעה באופי הבניין או בהתאמתו למרקם האופייני הסובב. 5. ישולבו בהוראות התכנית הנחיות כמפורט בפרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף". 	<p>ח. הנחיות לעריכת תכנית</p>

<p>1. כל בקשה להיתר תידרש לחוות דעת מקדימה של יח' השימור בעיריית ירושלים גם אם המבנים בה אינם מסומנים כמבנים לשימור.</p> <p>2. לבקשה יתלווה כל חומר רקע שידרש על פי שיקול דעת היחידה.</p> <p>3. לכל מבנה יוכן תיק תיעוד מפורט, למעט במקרים שיח' השימור תמצא לנכון לפטור מבנה מהכנת תיק תיעוד, ובאישור יועץ שימור.</p>	<p>1. אישור יחידת השימור</p>	<p>ט. שילוב תנאים למתן היתר בנייה בהוראות התכנית</p>
<p>כל בקשה להיתר תכלול את כל שטח החלקה וכל האלמנטים בתוכה.</p>	<p>2. תכולת היתר</p>	
<p>א. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח למגרש עם פירוט של הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט, וכן אלמנטים היסטוריים כגון מדרגות, ריצוף ובורות מים, בתחום המגרש וסביבתו המיידית וכן נטיעות חדשות, על פי הנחיות פרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף". ▪ בבנין בעל גג שטוח, תוגש תכנית לפיתוח גינון הגגות ו/או ריצוף אבן טבעית בשורות. ▪ אשפה ומתקני אשפה. <p>ב. כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חמרי גמר ופרטי בנין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p>	<p>3. פיתוח שטח וחזית חמישית</p>	
<p>א. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה, השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. ביצוע בפועל של הנ"ל יהיה תנאי לקבלת היתר אכלוס.</p>	<p>4. שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים</p>	
<p>לא יבוצע שלוט אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ, 1980.</p>	<p>5. שילוט</p>	

תנאים להיתר בנייה למבנה ציבור	
<p>1. כל בקשה להיתר תידרש לחוות דעת מקדימה של יח' השימור בעיריית ירושלים גם אם המבנים בה אינם מסומנים כמבנים לשימור.</p> <p>2. לבקשה יתלווה כל חומר רקע שידרש על פי שיקול דעת היחידה.</p> <p>3. לכל מבנה יוכן תיק תיעוד מפורט, למעט במקרים שיח' השימור תמצא לנכון לפטור מבנה מהכנת תיק תיעוד, ובאישור יועץ שימור.</p>	<p>א. אישור מחלקת השימור</p>
<p>1. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח למגרש עם פירוט של הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט, וכן אלמנטים היסטוריים כגון מדרגות, ריצוף ובורות מים, בתחום המגרש וסביבתו המיידית וכן נטיעות חדשות, על פי הנחיות פרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף". ▪ בבנין בעל גג שטוח, תוגש תכנית לפיתוח גינון הגגות ו/או ריצוף אבן טבעית בשורות. ▪ אשפה ומתקני אשפה. <p>2. כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חמרי גמר ופרטי בנין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p>	<p>ב. פיתוח שטח וחזית חמישית</p>
<p>1. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה, השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. ביצוע בפועל של הנ"ל יהיה תנאי לקבלת היתר אכלוס.</p>	<p>ג. שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים</p>
<p>1. ראה פרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף".</p> <p>2. ראה פרק 6 להלן: "עקרונות עיצוביים"</p>	<p>ד. הנחיות נוספות</p>
<p>כל בקשה להיתר תכלול את כל שטח החלקה וכל האלמנטים בתוכה.</p>	<p>ה. תכולת היתר</p>
<p>הנחיות למבנה ציבור לשימור ראה פרק 4 להלן</p>	<p>ו. מבנה לשימור</p>

פרק 3 - תוספות בנייה על פי תכנית 10038 בתחומי תכנית האב למושבות

על מנת לשמור על המרקם הקיים וערכי השימור הגבוהים במקום, ויחד עם זאת, לאפשר את הזכויות שמקנה תכנית 10038, תכנית האב ממליצה לבצע את התוספות בתחומי אזורי מגורים 1-3 כהגדרתם בפרק 2 לעיל, בהתאם להנחיות הבאות

1. חובת השימור של מבנה לשימור: חלה חובת שימורם של מבנים לשימור שהוגדרו לעיל על פי הוראות תכנית זו, על ידי מניעת פגיעה בהם, על ידי שיקומם ועל ידי תחזוקתם לאורך זמן, על פי הוראות מהנדס העיר.

א. לא תתאפשר הריסת בנין לשימור.

ב. לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש.

ג. מבנה לשימור ישוקם על פי הוראות השימור של תכנית זו, על ידי שיקום מעטפת המבנה וחלקי המבנה המשותפים והחצרות ביצוע בפועל של הוראות השימור הוא תנאי להוצאת היתר אכלוס במגרש. (טופס 4)

2. במקרים יוצאי דופן, ובלבד כשמדובר בבקשה להריסת מבנה שלא מוגדר כמבנה לשימור א' או ב', תתאפשר הריסת מבנה ובתנאי שהדבר אושר בוועדת שימור עירונית ובתנאי שהוועדה המחוזית קיימה דיון הנוגע, בין היתר, לנושאים הבאים:

- ערכי השימור של המבנה אל מול הצורך בציפוף ובהתחדשות עירונית
- ערכו של המבנה מבחינה אדריכלית כמבטא ערך חברתי/ תרבותי/ היסטורי/ דתי או מצויינות אדריכלית.
- מצבו הפיזי של המבנה והיותו חלק ממרקם חי ופעיל בשכונה.
- יחודיות של המבנה.
- התועלת העירונית והשכונתית שבהריסה.

3. תנתן עדיפות לתוספות בניה על גבי קונטור קיים.

4. במקרים מיוחדים, על סמך בחינת תיק התיעוד ובכפוף להמלצת יחידת השימור, תנתן אפשרות להרחבות בצמוד לבנין בחזית אחורית ובחזיתות צדיות על למרחק של 3 מטרים מקו חזית קדמית.

5. יש להמנע מלהקים ממ"דים בחזית קדמית.

6. תקופות בנייתם, טכנולוגיות הבניה ושחיקת אלמנטים קונסטרוקטיביים מעמידים את המבנים לשימור בראש סולם העדיפויות בצורך לחיזוק בפני רעידות אדמה.

א. חיזוק קונסטרוקטיבי של בנין לשימור, ייעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבנין ולא במעטפת החיצונית שלו ובכפוף להנחיות מח' השימור.

ב. חיזוק ושיקום קירות אבן קיימים יעשה באבן זהה לזו הקיימת.

ג. ניקוי האבן ייעשה באמצעים שלא יפגעו בפני האבן הקיימים.

ד. יש לערוך סקר הנדסי שימורי כתנאי להגשת התכנית לחיזוק המבנה. הסקר ההנדסי חייב לעמוד בסטנדרטים המקובלים במקרים מסוג זה ברשות העתיקות ובאיקומוס.

ה. בבקשה להיתר יש לסמן את הקירות שהפגיעה בהם אסורה ושלא תתאפשר בהם כל התערבות קונסטרוקטיבית.

ו. שיטות החיזוק יקבעו על פי הסקר ההנדסי שיבהיר את טכנולוגיית הבניה ואת מצבו הפיזי של המבנה ההסטורי מסקנת הסקר תקבע למעשה את שיטת החיזוק המומלצת ובתנאי שמערכת החיזוק תהיה פנימית, ותתאים עצמה לטכנולוגיית הבנייה המקורית.

ז. תנאי להיתר הוא הפקדת ערבות להבטחת השמירה על המבנה והחלקים שהוגדרו לשימור בשלמותם. ההוראות יקבעו כי במקרה של קריסת חזיתות לשימור, או הריסת בניין המיועד לשימור, שלא בהתאם לתנאי ההיתר, יראה ההיתר שניתן כמבוטל והמשך הבניה יותנה בהוצאת היתר בניה חדש. לעת הוצאת היתר הבניה החדש תהא הועדה המקומית רשאית לשקול משמעות קריסת החזיתות או הריסת הבנין לשימור כאמור, ולקבוע תנאים להבטחת השבת המצב לקדמותו. ומתן טופס 4 ינתן רק לאחר השלמת השחזור המלא של המבנה שנהרס.

הוועדה לא תדון בבקשה להיתר בניה למבנה לשימור מחמיר, אלא אם הוכח כי המבנה ההסטורי יכול לשאת את השינויים הנדרשים כגון תוספת שטחים במעטפת כאמור לעיל, וכי יחזק מבלי לפגוע בשימור.

פרק 4: הנחיות מיוחדות למבנים לשימור.

4.1 כללי:	
<p>תכנית זו מוגדרת כתכנית מוטת שימור ומכאן נגזרת חשיבותם של נספחי והנחיות השימור. הגדרות השימור הן חלק בלתי נפרד מהנחיות התכנית ואין להפריד ביניהן לבין זכויות ונפחי בנייה שתכנית זו מציעה. בכל מקרה של סתירה בין הנחיות הבינוי וזכויות ונפחי הבנייה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה לבין הנחיות השימור המפורטות להלן, תגברנה הנחיות השימור שלהלן.</p>	
א. הגדרות שימור	<p>מבנים לשימור א' - מבנים הצבועים בתכנית "המדרג השימורי מתחמים ושימושים", בצבע כחול כהה הם מבנים לשימור מחמיר. מבנים אלו הם בעלי ערכים שימוריים המהווים מרכיב חיוני לשימור רוח המקום ומאפייני ה"מושבות".</p> <p>במבנים אלה לא ניתן לבצע תוספות בנייה מעבר לזכויות בנייה מאושרות. את הזכויות המאושרות יש למקם, ככל שניתן בתחום המעטפת הקיימת.</p> <p>מבנים לשימור ב' - מבנים הצבועים בתכנית "המדרג השימורי מתחמים ושימושים", בצבע תכלת הם מבנים לשימור עם תוספות בנייה בכפוף לתנאים מגבילים. במנין המבנים הללו נמצאים כל המבנים שהוגדרו כאפייניים על פי תכניות מאושרות 2878, 3137, 2154 ומבנים נוספים שנמצאו מתאימים להגדרה זו על פי סקר תכנית האב.</p> <p>מבני מגורים מיוחד לשימור - מבנים המסומנים בתכנית "המדרג השימורי מתחמים ושימושים" בקונטור תכלת, הם מבני שיכון ציבורי, עם אפשרות לתוספות בנייה בכפוף לתנאים מגבילים.</p> <p>הגדרות השימור בתכנית זו חלות על כל המגרש עליו ממוקם המבנה ועל כל האלמנטים שבו כגון מבנים, חלקי מבנים ומבני עזר וכן פיתוח השטח, גדרות, שערים, עצים בוגרים, בארות ומתקנים מקוריים מתקופת הבנייה.</p>
ב. חובת השימור של מבנה לשימור	<p>חלה חובת שימורם של מבנים לשימור שהוגדרו לעיל על פי הוראות תכנית זו, על ידי מניעת פגיעה בהם, על ידי שיקומם ועל ידי תחזוקתם לאורך זמן, על פי הוראות מהנדס העיר.</p> <p>1. לא תתאפשר הריסת בנין לשימור.</p> <p>3. לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש.</p> <p>4. מבנה לשימור ישוקם על פי הוראות השימור של תכנית זו, על ידי שיקום מעטפת המבנה וחלקי המבנה המשותפים והחצרות ביצוע בפועל של הוראות השימור הוא תנאי להוצאת היתר אכלוס במגרש. (טופס 4)</p>
ג. הנחיות	<p>תכניות העוסקות במבנים לשימור א' ו/ או ב' ובמבנים לשימור יידונו בוועדת השימור של</p>

<p>עיריית ירושלים והמלצת וועדת השימור תעמוד בפני הוועדה המקומית בעת הדיון בתכניות אלה.</p>	<p>להגשת תכנית העוסקת במבנים לשימור</p>
<p>במגרשים גדולים, אשר קוי הבנין שלהם נגזרים מתכנית מתאר 62, בהם קיימים מספר מבנים, שבחלקם מוגדרים כמבנים לשימור- יבוצע מהלך של איחוד וחלוקה בהסכמה כך שלכל מבנה יהיו קוי בניין נפרד, אשר יבטיחו את מימוש הזכויות בכפוף לעקרונות השימור, לחלופין תוגש בקשה להיתר לביצוע עבודות שימור/מימוש זכויות הבניה לחלק מן המגרש ובכפוף להכנת תכנית בינוי בק"מ 1:250 למגרש כולו וקבלת הסכמת יתר בעלי הזכויות במגרש.</p>	<p>ד. החרגה בנושא איחוד וחלוקה</p>

4.2 הנחיות לשימור מבנים לשימור א' – שימור מחמיר

<p>המבנים הצבועים בתשריט בצבע כחול כהה הם מבנים לשימור א' – שימור מחמיר.</p>
<p>א. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין ולא תותר כל תוספת בנייה. לא יפורקו, יעקרו או יהרסו כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ותריסים מסורתיים האפייניים לתקופת הבנייה, גדרות, שערים, עצים בוגרים, בארות ומתקנים מקוריים מתקופת הבנייה.</p> <p>ב. בכפוף לאמור לעיל, תנתן אפשרות למימוש הזכויות הקיימות בלבד, ובתנאי שזו תבוצע אך ורק במעטפת המבנה הקיים וללא שינוי כל שהוא בחזיתות ובתכנית המבנה. יותר להוסיף שטחים כאמור על ידי:</p> <ol style="list-style-type: none"> יצירת ו/או הרחבת קומת מרתף חלקית קיימת בכפוף למגבלות קוי הבניין תת"ק כמפורט בהנחיות לאזורי מגורים 1-3 ניצול חלל גגות רעפים שינוי מערך הרצפות במעטפת הקיימת. <p>הכל בכפוף לאישור יחידת השימור בעיריית ירושלים ובתנאי שיוכח כי המבנה מסוגל לשאת את השינויים וכי אין בשינויים משום פגיעה במבנה ובאלמנטים מיוחדים לשימור.</p> <p>תוספת השטחים על פי האמור לעיל, תבוצע בסגנון ובמרכיבים התואמים את אופיו וסגנונו הארכיטקטוני של האתר לשימור לרבות: סוג האבן, הפתחים, סיתות, כיחול, גוון האבן וכיוצא בזה. במסגרת ניצול זכויות בנייה מוקנות, תתאפשר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים.</p> <p>ג. בהוראות תכניות הכוללות הנחיות למבנה לשימור א, יצוין בהוראות התכנית כי תופקד ערבות בנקאית להבטחת השמירה על המבנה והחלקים שהוגדרו לשימור בשלמותם. ההוראות תקבענה כי במקרה של קריסת חזיתות לשימור, או הריסת בניין המיועד לשימור, שלא בהתאם לתנאי ההיתר, יראה ההיתר</p>

<p>שניתן כמבוטל והמשך הבניה יותנה בהוצאת היתר בניה חדש. לעת הוצאת היתר הבניה החדש תהא הועדה המקומית רשאית לשקול משמעות קריסת החזיתות או הריסת הבנין לשימור כאמור, ולקבוע תנאים להבטחת השבת המצב לקדמותו. ומתן טופס 4 ינתן רק לאחר השלמת השחזור המלא של המבנה שנהרס.</p>	
<p>תנאים להיתר למבנים לשימור א'</p>	
<p>א. תיק תיעוד מלא</p>	<p>לכל מבנה יוכן תיק תיעוד המפרט את ערכיו היחודיים של המבנה ופרטים נוספים, הכל על פי ההוראות העדכניות של מהנדס העיר ירושלים לעת הכנת התיק. תיק תיעוד מאושר על ידי מהנדס העיר יהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה. כל פעולה במבנה ובחלקה תעשה בהתאמה לתיק התיעוד ותתבסס עליו.</p> <p>תיקי התיעוד יכילו את כל הפרטים הייחודיים לבניין, את כל פרטי הפיתוח כמפורט לעיל, את כל הצמחייה בשטח המגרש ובשטח הציבורי הסמוך אליו וכן את הפרטים המופיעים בתיקי התיעוד המתחמיים, כדלקמן:</p> <p>א. גדרות אבן ושערים</p> <p>ב. מעקות</p> <p>ג. טכנולוגיית בנייה: קירות ורצפות (רלסים, קמרונות, קורות עץ).</p> <p>ד. פרטי אבן</p> <p>ה. סיתות וכיחול</p> <p>ו. פרטי פתחים כולל אבני חשף, משקופי חלונות, תריסים וסורגים.</p> <p>ז. מימדי פתחים ושטחי הפתחים ביחד לחזית, כולל מרחקים מפנינות, וגג</p> <p>ח. פרטי גגות, כולל שיפועים, מזחלות ומרזבים</p> <p>ט. פרטים מיוחדים: אריחים מצויירים ועיטורי קרמיקה</p> <p>י. פרטי פיתוח מיוחדים ומתקנים: בארות משאבות ומתקנים חקלאיים, ריצופי חוץ.</p> <p>יא. עצים בוגרים – ראה פרק 5.</p>
<p>ב. תכולת בקשה להיתר</p>	<p>כל בקשה להיתר תכלול את כל שטח החלקה וכל האלמנטים בתוכה.</p>
<p>ג. ערבות בנקאית</p>	<p>תנאי להיתר הוא הפקדת ערבות בנקאית להבטחת השמירה על המבנה והחלקים שהוגדרו לשימור בשלמותם. ההוראות יקבעו כי במקרה של קריסת חזיתות לשימור, או הריסת בניין המיועד לשימור, שלא בהתאם לתנאי ההיתר, יראה ההיתר שניתן כמבוטל והמשך הבניה יותנה בהוצאת היתר בניה חדש. לעת הוצאת היתר הבניה החדש תהא הועדה המקומית רשאית לשקול משמעות קריסת החזיתות או הריסת הבנין לשימור כאמור, ולקבוע תנאים</p>

<p>להבטחת השבת המצב לקדמותו. ומתן טופס 4 ינתן רק לאחר השלמת השחזור המלא של המבנה שנהרס.</p>	
<p>כל התכניות יכללו תכנית פיתוח למגרש שתכלול פירוט של הנושאים הבאים :</p> <p>א. שימור הצמחיה על פי הנחיות פרק 4 להלן : שימור עצים ופיתוח נופי</p> <p>ב. אשפה ומתקני אשפה.</p> <p>ג. כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת – דהיינו : תכנית גגות הכוללת חמרי גמר ופרטי בנין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p>	<p>ד. פיתוח שטח וחזית חמישית</p>
<p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה, השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. החלטות על פעולות פרוק תוספות בניה ושחזור יתבססו על תיק התיעוד המלא.</p> <p>הסרת מפגעים ברחוב עמק רפאים תעשה על פי העקרונות המפורטים בנספח מס' 6א'</p>	<p>ה. שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים</p>
<p>1. תנאי מקדמי לבחינת מתן הקלות במבנה לשימור היא עקרון השמירה על מעטפת המבנה וצורתו החיצונית כאמור לעיל. בחינת השלכות מתן ההקלות תיעשה בכפוף לחוות הדעת של מחלקת שימור בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.</p> <p>2. מומלץ לא לאשר בינוי על-גבי גג הבניינים, ביציאה מחדרי מדרגות ומעלית, או בצמוד לחזיתות המבנה מסיבות ארכיטקטוניות ומרקמיות.</p>	<p>ו. הקלות</p>
<p>ראה פרק 3 לעיל</p>	<p>ז. חיזוק המבנה על פי תמ"א 10038</p>

4.3 הנחיות לשימור מבני ציבור לשימור א'.

<p>במידה ויעלה צורך עירוני לתוספת שטחים למבני ציבור קיימים שהתכנית מגדירה כמבנים לשימור א', תתאפשר תוספת בנייה במסגרת תכנית מפורטת אשר תבדק נקודתית ותהיה כפופה לאישור מחלקת השימור.</p> <ul style="list-style-type: none"> • במסגרת תוספת למבני ציבור תחויב הריסה של חלקי בנין הפוגעים באופי האתר וההרחבה תהיה במידת האפשר בחזית אחורית או תת"ק. • כל בקשה להיתר תכלול את כל שטח החלקה וכל האלמנטים בתוכה. • לא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי אתר לשימור. כמו שינוי המערכת הקונסטרוקטיבית, החלל המרכזי, מפלסים וכל שינוי הנצפה מבחוץ. <p>אחוזי הבנייה יקבעו בתכנית מפורטת כולל תיק תעוד ונספח בינוי ושימור מפורט.</p>
--

4.4 מבנים לשימור ב'

<p>המבנים הצבועים בתשריט בצבע תכלת הם מבנים לשימור ב' – שימור המבנה הקיים עם אפשרות לתוספות בנייה בכפוף לתנאים מגבילים.</p>	
<p>הנחיות לשימור ותוספות בנייה למבנים לשימור ב'.</p>	
<p>א. כללי</p>	<p>1. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין ההסטורי. לא יפורקו, יעקרו או יהרסו כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ותריסים מסורתיים האפייניים לתקופת הבנייה, גדרות, שערים, עצים בוגרים, בארות ומתקנים מקוריים מתקופת הבנייה. לא יתאפשר פירוק והרכבה מחדש ולא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט לצורך התחברות תוספת הבניה כמפורט להלן בהנחיות לתוספות בנייה.</p> <p>2. תוספות הבנייה תקבענה בהתאם לטבלת הזכויות ולסעיפים להלן.</p> <p>3. לא יבוצעו שינויים כלל בחזיתות המקוריות הפונות לרחוב.</p> <p>4. כל תוספת או שינוי במבנה לשימור ב' יהיו בכפוף להגשת תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח והעולה בקנה אחד עם הוראות השימור שבתכנית זו ובאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>
<p>ב. זכויות ונפחי בנייה</p>	<p>במבנים לשימור ב' באזורי מגורים 1, 2 ו-3, יהיו הזכויות, מספר הקומות, התכסית, קווי הבניין על פי ההנחיות לתוספות בנייה באזורים אלה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.</p>
<p>ג. הגבלות על מספר קומות במבנה בעל גג רעפים מקורי.</p>	<p>ראה הערות לטבלת זכויות הבנייה</p>
<p>ד. הנחיות לתוספות בנייה</p>	<p>1. תנתן עדיפות לתוספות בניה על גבי קונטור קיים</p> <p>2. במקרים מיוחדים, על סמך בחינת תיק התיעוד ובכפוף להמלצת יחידת השימור, תנתן אפשרות להרחבות בצמוד לבנין בחזית אחורית ובחזיתות צדיות על למרחק של 3 מטרים מקו חזית קדמית. זאת בתנאי שאין בכך כדי לפגוע באלמנטים לשימור בחזיתות צד, ובמגבלות התכסית כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>3. יש להמנע מלהקים ממ"דים בחזית קדמית.</p> <p>4. מסת הבניה החדשה תעשה מתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולהתאים אליו את</p>

<p>מסת הבניה החדשה, סוג האבן ופרטיה.</p> <p>5. תתאפשר תוספת אגף או בנין עורפי במגרש במקרים בהם קוי הבניין הקיימים מאפשרים את הקמתו, וזאת במגבלות התכנית שעל פי טבלת הזכויות. תותר הפיפת בינוי בין האגף החדש לבניין הקיים בשיעור מרבי של 25% מקונטור המבנה הקיים. תוספת הבינוי תותנה בשימור המבנה הקיים ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>6. תוספת בניה לבנין לשימור ב' תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.</p> <p>7. באזורי ליבה בתחומי תכנית 2154: התוספת תהיה בהתאם לסעיף 10-13 בתקנון התכנית ובהתאם לנספח הבינוי עם סימון התוספות המותרות. באזורי ליבה בתחומי תכנית 2878 - הבינוי יהיה על פי סעיפים 9-10, 14-15 בתקנון התכנית. בתחום תב"ע 3137 - הבינוי יהיה על פי סעיפים 9, 14-17 בתקנון התכנית.</p> <p>8. ההחלטה לגבי סוג הגג בתוספת על מבנה קיים לשימור ב', תהיה על פי תיק התייעוד או בהתאם לחוות דעת שימורית, בהתייחס למבנה המקורי, סגנון בנייתו, ושיקולי השתלבות הבינוי במרקם קיים לשימור.</p>	
<p>תוספת יח"ד למבנים לשימור ב' תהיה פטורה מתוספת מקומות חניה על פי תב"ע 5166ב'.</p>	<p>ה. חנייה</p>
<p>1. במידה והקירות החיצונים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p> <p>2. תתאפשר גמישות, באישור מהנדס העיר לגבי מיקום התוספות באופן שבו תהיה פגיעה מינימאלית בשימור המבנה הקיים. הגמישות תתייחס לקווי הבניין.</p>	<p>ו. גמישות בקוי בנין</p>
<p>1. בהוראות התכנית ירשם כי הוועדה המקומית לא תידון בבקשה להיתר בניה לתוספת על מבנה לשימור אלא אם הוכח כי מולאו כל ההנחיות המתייחסות לשימור בעיריית ירושלים ובמסמך זה במטרה להבטיח כי המבנה ההסטורי ישומר ויחזק מבלי לפגוע בשימור.</p> <p>2. בשל הערכים האדריכליים הגבוהים בשכונה ובשל הרגישות לנושא זה, יתווסף</p>	<p>ז. הנחיות לעריכת תכנית</p>

<p>קריטריון של מצויינות אדריכלית ושפה אדריכלית לתכניות שיוגשו בשכונה.</p> <p>3. במקרה ואין אפשרות לבניית תוספת קומות ללא חריגה מקונטור בנין קיים יוגשו חלופות המציגות תוספת על המבנה הקיים ותוספת במגרש.</p> <p>4. בתכנית המוצעת יש לסמן את הקירות שהפגיעה בהם אסורה, ושלא תתאפשר בהם כל התערבות קונסטרוקטיבית</p> <p>5. ישולבו בהוראות התכנית עקרונות עיצוביים, כמפורט בפרק 6 להלן.</p> <p>6. מסמכי התכנית יכללו חתכי רחוב וחזיתות המראות את השתלבות התכנית המוצעת במרקם הקיים ואת יחסה לתכניות מצרניות וההתחברות למבנים שכנים הקיימים בחזית הרחובות הגובלים.</p> <p>7. ייקבעו סעיפי סטייה ניכרת בהתייחס למאפיינים חיוניים ששינויים יהווה פגיעה באופי הבניין או בהתאמתו למרקם האופייני הסובב.</p> <p>8. ישולבו בהוראות התכנית הנחיות כמפורט בפרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף".</p>	
<p>1. כל בקשה להיתר תידרש לחוות דעת מקדימה של יח' השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>2. לבקשה יתלווה כל חומר רקע שידרש על פי שיקול דעת היחידה.</p> <p>3. לכל מבנה לשימור יוכן תיק תעוד המפרט את ערכיו הייחודיים של המבנה ופרטים נוספים, הכל על פי ההוראות העדכניות של מהנדס העיר ירושלים לעת הכנת התיק. תיק תיעוד מאושר על ידי מהנדס העיר יהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה. כל פעולה במבנה ובחלקה תעשה בהתאמה לתיק התיעוד ותתבסס עליו. תיקי התיעוד יבוצעו על פי הנחיות העירייה ויכילו בין היתר את כל הפרטים הייחודיים לבניין, את כל פרטי הפיתוח כמפורט לעיל, את כל הצמחייה בשטח המגרש ובשטח הציבורי הסמוך אליו וכן את הפרטים המופיעים בתיקי התיעוד המתחמיים, כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ גדרות אבן ושערים ▪ מעקות ▪ טכנולוגיית בנייה: קירות ורצפות (רלסים, קמרונות, קורות עץ). ▪ פרטי אבן 	<p>א. אישור יחידת השימור</p>
	<p>ח. שילוב תנאים למתן היתר בנייה בהוראות התכנית</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ סיתות וכיחול ▪ פרטי פתחים כולל אבני חשף, משקופי חלונות, תריסים וסורגים. ▪ מימדי פתחים ושטחי הפתחים ביחס לחזית, כולל מרחקים מפינות, וגג ▪ פרטי גגות, כולל שיפועים, מזחלות ומרזבים ▪ פרטים מיוחדים: אריחים מצויירים ועיטורי קרמיקה ▪ פרטי פיתוח מיוחדים ומתקנים: בארות משאבות ומתקנים חקלאיים, ריצופי חוץ. 		
<p>כל בקשה להיתר תכלול את כל שטח החלקה וכל האלמנטים בתוכה.</p>	<p>ב. תכולת היתר</p>	
<p>בהוראות יצוין כי תופקד ערבות לעת מתן ההיתר להבטחת השמירה על המבנה והחלקים שהוגדרו לשימור בשלמותם. ההוראות יקבעו כי במקרה של קריסת חזיתות לשימור, או הריסת בניין המיועד לשימור, שלא בהתאם לתנאי ההיתר, יראה ההיתר שניתן כמבוטל והמשך הבניה יותנה בהוצאת היתר בניה חדש. לעת הוצאת היתר הבניה החדש תהא הועדה המקומית רשאית לשקול משמעות קריסת החזיתות או הריסת הבנין לשימור כאמור, ולקבוע תנאים להבטחת השבת המצב לקדמותו. ומתן טופס 4 ינתן רק לאחר השלמת השחזור המלא של המבנה שנהרס.</p>	<p>ג. ערבות בנקאית</p>	
<p>1. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח למגרש עם פירוט של הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט, וכן אלמנטים היסטוריים כגון מדרגות, ריצוף ובורות מים, בתחום המגרש וסביבתו המיידית וכן נטיעות חדשות, על פי הנחיות פרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף". ▪ בבנין בעל גג שטוח, תוגש תכנית לפיתוח גינון הגגות ו/או ריצוף אבן טבעית בשורות. ▪ אשפה ומתקני אשפה. <p>2. כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חמרי גמר ופרטי בנין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p>	<p>ג. פיתוח שטח וחזית חמישית</p>	

<p>1. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה, השיפוץ יכול הריסת תוספות בניה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. ביצוע בפועל של הנ"ל יהיה תנאי לקבלת היתר אכלוס.</p>	<p>ד. שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים</p>	
<p>תנאים להיתר בבניין לשימור ותוספות בנייה למבנים לשימור ב'.</p>		
<p>הוועדה לא תדון בבקשה להיתר בניה לתוספת על מבנה לשימור אלא אם הוכח כי מולאו כל ההנחיות המתייחסות לשימור בעיריית ירושלים ובמסמך זה במטרה להבטיח כי המבנה ההיסטורי ישומר ויחזק מבלי לפגוע בשימור.</p>		
<p>1. כל בקשה להיתר תידרש לחוות דעת מקדימה של יח' השימור בעיריית ירושלים</p> <p>2. לבקשה יתלווה כל חומר רקע שידרש על פי שיקול דעת היחידה</p> <p>3. לכל מבנה לשימור יוכן תיק תיעוד המפרט את ערכיו היחודיים של המבנה ופרטים נוספים, הכל על פי ההוראות העדכניות של מהנדס העיר ירושלים לעת הכנת התיק. תיק תיעוד מאושר על ידי מהנדס העיר יהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה. כל פעולה במבנה ובחלקה תעשה בהתאמה לתיק התיעוד ותתבסס עליו. תיקי התיעוד יבוצעו על פי הנחיות העירייה ויכילו בין היתר את כל הפרטים הייחודיים לבניין, את כל פרטי הפיתוח כמפורט לעיל, את כל הצמחייה בשטח המגרש ובשטח הציבורי הסמוך אליו וכן את הפרטים המופיעים בתיקי התיעוד המתחמייים, כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ גדרות אבן ושערים ▪ מעקות ▪ טכנולוגיית בנייה: קירות ורצפות (רלסים, קמרונות, קורות עץ). ▪ פרטי אבן ▪ סיתות וכיחול ▪ פרטי פתחים כולל אבני חשף, משקופי חלונות, תריסים וסורגים. ▪ מימדי פתחים ושטחי הפתחים ביחס לחזית, כולל מרחקים מפנינות, וגג ▪ פרטי גגות, כולל שיפועים, מזחלות ומרזבים ▪ פרטים מיוחדים: אריחים מצויירים ועיטורי קרמיקה ▪ פרטי פיתוח מיוחדים ומתקנים: בארות משאבות ומתקנים חקלאיים, ריצופי חוץ. ▪ עצים בוגרים 	<p>א. אישור יחידת השימור</p>	

<p>כל בקשה להיתר תכלול את כל שטח החלקה וכל האלמנטים בתוכה.</p>	<p>ב. תכולת בקשה להיתר</p>
<p>כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח למגרש עם פירוט של הנושאים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט, וכן אלמנטים היסטוריים כגון מדרגות, ריצוף ובורות מים, בתחום המגרש וסביבתו המיידית וכן נטיעות חדשות, על פי הנחיות פרק 5 להלן : "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף". ▪ בבנין בעל גג שטוח, תוגש תכנית לפיתוח גינון הגגות ו/או ריצוף אבן טבעית בשורות. ▪ אשפה ומתקני אשפה. <p>2. כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חמרי גמר ופרטי בנין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p>	<p>ג. פיתוח שטח וחזית חמישית</p>
<p>תנאי לקבלת היתר תהיה הריסת מבנים או חלקי מבנים אשר נוספו לבנין המקורי או במבנים המצויים בשטח האתר ואשר לדעת הועדה המקומית יש בהם משום פגיעה באופי האתר לשימור. החלטות על פעולות פרוק תוספות בניה ושחזור יתבססו על תיק התיעוד המלא</p>	<p>ד. פירוק תוספות</p>
<p>תנאי מקדמי לבחינת מתן הקלות במבנה לשימור היא עקרון השמירה על מעטפת המבנה וצורתו החיצונית כאמור לעיל. בחינת השלכות מתן ההקלות תיעשה בכפוף לחוות הדעת של מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p> <p>אנו ממליצים שלא לאשר חריגה מתכסית או קוי בניין, מסיבות ארכיטקטוניות של שמירה על המבנה כמכלול, וכן מסיבות של שמירת מרקם והיחס בין בנוי לפתוח.</p>	<p>ה. הקלות</p>
<p>תנאי לקבלת היתר יהיה הסרת המפגעים, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הסרת תשתיות וסילוק מתקנים מעל החזיתות.</p>	<p>ו. הסרת מפגעים</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה לבניינים לשימור לסוגיהם הוא הפקדת ערבות בנקאית על ידי מגישי הבקשה להיתר לידי עיריית ירושלים, בגובה שייקבע על ידי עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע הוראות השימור שנקבעו לבנין בהתאם להוראות תכנית זו.</p>	<p>ז. ערבות בנקאית</p>
<p>ראה פרק 3 לעיל.</p>	<p>ח. חיזוק מבנה לשימור</p>

4.5 מבנן מגורים מיוחד לשימור

המבניים התחומים בתשריט בקונטור בצבע תכלת הם מבנני מגורים מיוחדים לשימור – שימור מבננים - שיכון ציבורי, עם אפשרות לתוספות בנייה.

<p>1. תנתן עדיפות לתוספות בניה על גבי קונטור קיים</p> <p>2. במקרים מיוחדים, על סמך בחינת תיק התיעוד ובכפוף להמלצת יחידת השימור, תנתן אפשרות להרחבות בצמוד לבנין בחזית אחורית ובחזיתות צד עד למרחק של 3 מטר מקו חזית קדמית, זאת בתנאי שאין בכך כדי לפגוע באלמנטים לשימור, ובמגבלות התכסית כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>3. יש להמנע מלהקים ממ"דים בחזית קדמית.</p> <p>4. הבניה החדשה תעשה מתוך מגמה לשימור על סגנונו של הבנין ולהתאים אליו את מסת הבנייה החדשה, חומרי הגמר והפרטים. יש לשימור על פשטות עיצובית ומינימליזם המאפיינים את המקור.</p> <p>5. תוספת הבניה במבנן תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומה על גגות המבנים הקיימים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד לבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.</p> <p>6. במבנני המגורים המיוחדים לשימור ברחוב ה"ה ורחוב יהושע בן נון/אלעזר המודעי, תוספת הקומה תהיה ברוחב המבנה המקורי הקיים לפני תוספות והרחבות. באופן שהרחבת הקומה שמתחת תשמש כמרפסות גג לקומה החדשה.</p> <p>7. במבנני המגורים המיוחדים לשימור ברחוב ה"ה ורחוב יהושע בן נון/אלעזר המודעי, יש לשימור על קוי הבניין הפונים לרחוב ולעורף (החזיתות הצרות). הרחבות ינתנו רק לכיוון אחד בחזית הארוכה העורפית ביחס לכניסות, ויש להרחיקן בשיעור של 3 מ' מפניות החזיתות הניצבות. חזית הכניסות תשאר ללא שינוי.</p> <p>8. תוספות הבנייה יהיו בגמר זהה לקיים. במבני טיח יהיו התוספות בגמר טיח חוץ בגוון וטקסטורה כשל הטיח הקיים.</p> <p>9. גדרות הפיתוח יהיו מאבן חאמי או מאבן פראית, לפי הקיים, עם קופינג בטון בגובה של 50-80 ס"מ</p> <p>10. פרטי התוספות יהיו כמפורט בפרק 6 להלן.</p>	<p>א. הנחיות לתוספות בנייה</p>
--	--------------------------------

<p>11. ההחלטה לגבי סוג הגג תהיה על פי תיק תיעוד או בהתאם לחוות דעת שימורית בהתייחס למבנה המקורי.</p>	
<p>ב. חנייה תותר הקמת חנין תת"ק משותף מתחת לשטח הפתוח שבין המבנים. החניון יבנה עם "גג ירוק" ויאפשר גינון לרבות פתרונות לשילוב נטיעת עצים מעל החניון. יש להשאיר כ-40% משטח המגרש ללא בנייה תת"ק. החניון יהיה מנותק מהבניינים כך שלא תהיה כניסה ישירה מהחניון לחדרי המדרגות.</p>	
<p>ג. הנחיות לעריכת תכנית</p> <p>1. בהוראות התכנית ירשם כי הוועדה המקומית לא תידון בבקשה להיתר בניה לתוספת על מבנה לשימור אלא אם הוכח כי מולאו כל ההנחיות המתאימות לשימור בעיריית ירושלים ובמסמך זה במטרה להבטיח כי המבנה ההסטורי ישומר ויחזק מבלי לפגוע בשימור.</p> <p>2. תכנית לתוספות בנייה תכלול נספח בינוי מפורט המראה הרחבה אחידה של יחידות הדיור בכל המבנים במבנן. וכן נספח פיתוח נופי שישמר את הטבע שבין הבניינים.</p> <p>3. בשל הערכים האדריכליים הגבוהים בשכונה ובשל הרגישות לנושא זה, יתווסף קריטריון של מצויינות אדריכלית ושפה אדריכלית לתכניות שיוגשו בשכונה.</p> <p>4. ישולבו בהוראות התכנית עקרונות עיצוביים, כמפורט בפרק 6 להלן.</p> <p>5. מסמכי התכנית יכללו חתכי רחוב וחזיתות המראות את השתלבות התכנית המוצעת במרקם הקיים ואת יחסה לתכניות מצרניות וההתחברות למבנים שכנים הקיימים בחזית הרחובות הגובלים.</p> <p>6. ייקבעו סעיפי סטייה ניכרת בהתייחס למאפיינים חיוניים ששינויים יהווה פגיעה באופי הבניין או בהתאמתו למרקם האופייני הסובב.</p> <p>7. ישולבו בהוראות התכנית הנחיות כמפורט בפרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף".</p> <p>8. בתכנית המוצעת יש לסמן את הקירות שהפגיעה בהם אסורה, ושלא תתאפשר בהם כל התערבות קונסטרוקטיבית</p>	
<p>ד. שילוב תנאים למתן היתר בנייה בהוראות התכנית</p> <p>א. כל בקשה להתר תדרש לחוות דעת מקדימה של יח' השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. לבקשה יתלווה כל חומר רקע שידרש על פי שיקול דעת היחידה.</p> <p>ג. יוכן תיק תעוד מלא המפרט את ערכיו היחודיים של המבנן ופרטי המבנים והפיתוח, הכל על פי ההוראות העדכניות של מהנדס העיר</p>	<p>1. אישור יחידת השימור</p>

<p>ירושלים לעת הכנת התיק. תיק תיעוד מאושר על ידי מהנדס העיר יהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה. כל פעולה במבנה ובחלקה תעשה בהתאמה לתיק התיעוד ותתבסס עליו. תיקי התיעוד יכילו את כל הפרטים הייחודיים לבניין, ולמבן, את כל פרטי הפיתוח כמפורט לעיל, את כל הצמחייה בשטח המגרש ובשטח הציבורי הסמוך אליו וכן את הפרטים המופיעים בתיקי התיעוד המתחמיים, כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ גדרות ושערים ▪ מעקות ▪ טכנולוגיית בנייה: קירות ורצפות (רלסים, קמרונות, קורות עץ). ▪ פרטי גמר ▪ פרטי פתחים. ▪ מימדי פתחים ושטחי הפתחים ביחס לחזית, כולל מרחקים מפנינות, פרטי גגות. ▪ פרטים מיוחדים: כגון פתחי אוורור לחדרי מדרגות. ▪ עצים בוגרים – וראה גם פרק 5. 		
<p>א. כל בקשה להיתר תכלול את כל שטח החלקה וכל האלמנטים בתוכה. ב. הבקשה להיתר הראשונה במבן, תכלול פרט אחיד ומחייב לסגירת מרפסות קלה בזכוכית ומסגרות אלומיניום או ברזל, לכל מרפסות המבן. הפרט יוטמע בכל הבקשות להיתר במבן. הפרט יבחן בהצגת חזית והדמיה של מבנה שלם, ויפורט בקנ"מ 1:20 עם הגדרת סוג וסטנדרט הפרופיל (דגם וש"ע)</p>	<p>2. תכולת בקשה להיתר</p>	
<p>1. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח למגרש עם פירוט של הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט, וכן אלמנטים היסטוריים כגון מדרגות, ריצוף ובורות מים, בתחום המגרש וסביבתו המיידית וכן נטיעות חדשות, על פי הנחיות פרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף". ▪ בבנין בעל גג שטוח, תוגש תכנית לפיתוח גינות גגות ו/או 	<p>3. פיתוח שטח וחזית חמישית</p>	

<p>ריצוף אבן טבעית בשורות. ▪ אשפה ומתקני אשפה. 2. כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חמרי גמר ופרטי בנין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p>		
<p>1. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה, השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. 2. ביצוע בפועל של הני"ל יהיה תנאי לקבלת היתר אכלוס.</p>	<p>4. שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים</p>	
<p>תנאים להיתר למבנן מגורים מיוחד לשימור</p>		
<p>1. כל בקשה להיתר תדרש לחוות דעת מקדימה של יח' השימור בעיריית ירושלים. 2. לבקשה יתלווה כל חומר רקע שידרש על פי שיקול דעת היחידה. 3. יוכן תיק תיעוד מלא המפרט את ערכיו היחודיים של המבנן ופרטי המבנים והפיתוח, הכל על פי ההוראות העדכניות של מהנדס העיר ירושלים לעת הכנת התיק. תיק תיעוד מאושר על ידי מהנדס העיר יהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה. כל פעולה במבנה ובחלקה תעשה בהתאמה לתיק התיעוד ותתבסס עליו. תיקי התיעוד יכילו את כל הפרטים הייחודיים לבניין, ולמבנן, את כל פרטי הפיתוח כמפורט לעיל, את כל הצמחייה בשטח המגרש ובשטח הציבורי הסמוך אליו וכן את הפרטים המופיעים בתיקי התיעוד המתחמייים, כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ גדרות ושערים ▪ מעקות ▪ טכנולוגיית בנייה: קירות ורצפות (רלסים, קמרונות, קורות עץ). ▪ פרטי גמר ▪ פרטי פתחים. ▪ מימדי פתחים ושטחי הפתחים ביחס לחזית, כולל מרחקים מפינות, פרטי גגות. ▪ פרטים מיוחדים: כגון פתחי אוורור לחדרי מדרגות. ▪ עצים בוגרים – וראה גם פרק 5 להלן. 	<p>א. אישור יחידת השימור</p>	

<p>1. כל בקשה להיתר תכלול את כל שטח החלקה וכל האלמנטים בתוכה. 2. הבקשה להיתר הראשונה במבן, תכלול פרט אחיד ומחייב לסגירת מרפסות קלה בזוכית ומסגרות אלומיניום או ברזל, לכל מרפסות המבן. הפרט יוטמע בכל הבקשות להיתר במבן. הפרט יבחן בהצגת חזית והדמיה של מבנה שלם, ויפורט בקני"מ 1:20 עם הגדרת סוג וסטנדרט הפרופיל (דגם וש"ע)</p>	<p>ב. תכולת בקשה להיתר</p>
<p>תנאי להיתר הוא בניית תוספות בעמודות שלמות.</p>	<p>ג. שלביות</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה סקר עצים בחלקה על פי המתחייב בפקודת היערות, וראה גם פרק 5 להלן.</p>	<p>ד. סקר עצים</p>
<p>תנאי לקבלת היתר תהיה הריסת חלקי מבנים וסגירות ארעיות, אשר נוספו לבנין המקורי או במבנים המצויים בשטח האתר ואשר לדעת הועדה המקומית יש בהם משום פגיעה באופי האתר לשימור. החלטות על פעולות פרוק תוספות בניה ושחזור יתבססו על תיק התיעוד המלא.</p>	<p>ה. פירוק תוספות</p>
<p>תנתנה הקלות באחוזי בנייה בלבד ובתנאי שאינן משנות את קוי הבנין, גובה הבנייה והתכסית. לא תנתנה הקלות בקוי בנין במספר קומות או בתכסית.</p>	<p>ו. הקלות</p>
<p>תנאי לקבלת היתר יהיה הסרת המפגעים, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבנין, הסרת תשתיות וסילוק מתקנים מעל החזיתות.</p>	<p>ז. מפגעים</p>
<p>ראה פרק 3 לעיל.</p>	<p>ח. חיזוק המבנה</p>

פרק 5 - הנחיות ועקרונות תכנון לשטחים פתוחים

5.1 הנחיות ועקרונות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ודרכים משולבות:

<p>השמושים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים, בדרכים, ובדרכים משולבות:</p> <p>כל השמושים המותרים על פי תכנית מתאר 2000 לירושלים.</p> <p>השימושים המופיעים בנספח א'2 – "המרחב הציבורי".</p>	
<p>א. ראה גם פרק 5. הנחיות לשימור ופיתוח שטחים פתוחים, מרחב ציבורי, צמחיה ונוף.</p> <p>ב. לא יבוצע כל שינוי או פיתוח שטח במרחב הציבורי ללא היתר בניה הכולל תיק תיעוד מלא או חלקי לפי דרישת יח' השימור ומהנדס העיר.</p> <p>ג. פיתוח רחובות היסטוריים: הרחובות ההיסטוריים (כמפורט בנספח מס' 5 - המלצות ליישום סטטוטורי) יפותחו בכפוף לתיק תיעוד מפורט, שיכלול חמרי ריצוף וגמר, פרטי גידור וצמחיה, וכן פרטי תשתית וגינון.</p> <p>ד. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מפורטת, פרטי פיתוח וכן תכנית גננית המפרטת את שמור ושיקום הצמחיה הקיימת בתחום התכנית, המאפיינת את צומח ההר, וכן את הנטיעות החדשות. התכנית הגננית תטמיע את ההנחיות בפרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף".</p> <p>ה. התכנית הגננית ותשלב המלצות לגנים ולרחובות מנספח 8 - "חוברת סקרים ופרוגרמה".</p> <p>ו. לפיתוח רחובות ומדרכות בתחום התכנית יש להכין תכנית תנועה וכן תכנית עיצוב ופיתוח, אשר תפרט את אופן הכשרתם לתנועת הולכי רגל, כלי רכב, חניה, מתקני תשתית וכדומה. בתיאום עם אגף תושי"ה ואדריכל העיר.</p> <p>ז. שימור גדרות המגרשים לאורך השטח הציבורי יתואם עם מח' השימור. בעת הרחבת דרכים, יועברו הגדר והשער בשלמותם למקומם החדש.</p> <p>ח. תכניות לפיתוח המרחב הציבורי תתואמנה מול אגף שפ"ע.</p> <p>ט. חיפוי שאינו חדיר לחלחול מי נגר, בתחומי השצ"פ לא יעלה על 60% משטחו הכולל.</p> <p>י. תכניות למרחב הציבורי תכלולנה תכנית ניקוז לאיסוף והחדרת מי נגר בשטח על פי הנחיות בפרק 5 להלן: "הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף".</p>	<p>דרישות</p> <p>מקדימות</p> <p>לפיתוח</p> <p>המרחב</p> <p>הציבורי</p>

5.2 הנחיות לשימור ופיתוח שטחים פתוחים, מרחב ציבורי, צמחיה ונוף.

כללי:	
תכנית האב רואה בשימור העצים הצמחיה והנוף חלק מהותי בשימור המרקם הייחודי למושבות המתאפייין בצמחיה בוגרת וצפופה המגדירה קו רקיע ירוק.	
<p>א. שימור עצים</p> <p>1. על כל העצים בשטח התכנית יחול תיקון 89 לחוק התכנון והבניה, וכן סקר העצים לירושלים בעריכת החברה להגנת הטבע. בעבודות פיתוח ו/או חפירה ישמר מרחק מינימאלי של לפחות 3.0 מ' מעצים לשימור.</p> <p>2. תכנון וביצוע בקרבת עצים יבוצע בליווי אגרונום מאושר ע"י מח' השימור ואגף שיפור פני העיר בעיריה. חלה חובה לשמר ולשקם עצים ותיקים, בבניינים שבהם תבוצע תוספת בנייה. יש לעבות נטיעות בשטח המגרש.</p> <p>4. <u>שימור עצים</u> – ככל שקיימים עצים ו/או עצים במגרשים סמוכים העשויים להיות מושפעים מהתוכנית – תידרש לחוות דעת ואישור יח' השימור ואגף ש.פ.ע בעיריה.</p> <p>5. לא יינתן אישור לחפירה במרחק הקטן מ 3 מטר מגזע עץ המיועד לשימור.</p> <p>6. במקרים מיוחדים ישקלו יח' השימור ואגף לשיפור פני העיר בעיריה מתן אישור להתקרב לעץ עד למרחק של 1 מטר מגזע העץ באישור ובליווי חוו"ד ומפרטים שהוכנו ע"י אגרונום ובתנאי שיתקיים הליך הכנה בתכנון ופיקוח אגרונום מלווה לפני החפירה, להבטחת פיתוח שורשים חלופיים. אישור חפירה סופי חתום על ידי האגרונום המלווה יוצג למחלקת הפיקוח כתנאי לאישור תחילת החפירה ולטופס 4 בסיום הבנייה.</p> <p>7. במידה והעץ ימות, יקבע לו ערך חליפי לנטיעה באתר על פי התקנות בנושא ערך חליפי ועל פי הוראות פקיד היערות העירוני בתחומי השצ"פ, הרחוב, או השכונה.</p>	<p>ב. תנאים למתן היתר</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה /אישור תכנית, יהיה הכנת סקר עצים בחלקה, מעבר למדידה ולסקר בשטח, הסקר יכלול בחינת תצלומי אוויר היסטוריים של החלקה. שטח הסקר יכלול את כל העצים במרחק של עד 2 מטר מגבול החלקה /תחום התכנית.</p> <p>2. בכל בניה חדשה, או שינויים בהיקף של 60% או יותר מיחידות הדיור בחלקה יחויבו ההנחיות הבאות: לפחות 25% מהעצים יהיו עצי גבוהים - עצים שפוטנציאל הגדילה שלהם הינו לגובה של 12 מ' מינימום.</p>
<p>ג. עקירת עצים</p> <p>כל תכנית שבמסגרתה עלולים להעקר עצים בוגרים – תידרש לחוות דעת מח' השימור ואגף ש.פ.ע בעיריה.</p>	<p>ד. גגות ירוקים</p> <p>במבנים בעלי גגות שטוחים יש לפתח גינות גג.</p>

<p>1. בכל בנייה חדשה, או שינויים בהיקף של 60% או יותר מיחידות הדיור בחלקה לפחות 60% מהתכנית הגלויה תהיה מחלחלת / לחלופין תוכח הפניית מי הנגר להחדרה תת קרקעית</p> <p>2. בכל ריצוף מחדש יוחדרו מי הנגר אל ערוגות העצים במדרכות, לחורשות ושטחי גינון בשצפים קיימים או מתוכננים.</p> <p>בכל ריצוף מחדש – על המתכנן יהיה להבטיח מינימום 40% מהשטח המרוצף להחדרת מי גשם. ע"י אזורי החדרה/ פרט ריצוף מחלחל.</p>	<p>ה. נגר עילי</p>
<p>1. שצפיים חדשים/ מחודשים יתוכננו על פי מדריך לתכנון שטחים ציבוריים פתוחים בערים בהוצאת המשרד להגנת הסביבה, משרד הפנים ומשרד הבינוי והשיכון. ומאמרים המפורסמים מעת לעת ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר - כשהם מותאמים להנחיות תכנית אב זו.</p> <p>2. שימור וחידוש רחובות הסטוריים ראה סעיף 2.4 ג'</p> <p>3. תגובש תוכנית לשימור והקצאת שטחים לגינות קהילתיות בתחום התוכנית. התוכנית תגובש ע"י אגף מהנדס העיר, אגף שפע, נציגי תושבים באמצעות מנהלת גינות העיר.</p> <p>4. הגינות הקהילתיות יענו על הצורך לקיים ריאה ירוקה על כל המשתמע מכך וצרכי הקהילה על כל גווניה. בתחום הגינות הקהילתיות ישולבו צמחי תועלת, עצי פרי לטיפול ושימוש הקהילה.</p> <p>5. פיתוח שצ"פים בתחום התכנית יהיה בהתאם למסמכי תוכנית מתאר מקומית 2000 ירושלים וסקר אתרי טבע עירוני בירושלים.</p> <p>6. יוכן מסמך מיפוי שצפים שבו יוגדר אופי ותוכן כל שצ"פ. המסמך יגובש ע"י אגף מהנדס העיר, אגף שפע, נציגי תושבים באמצעות מנהלת גינות העיר.</p>	<p>ו. שימור וחידוש שצ"פים</p>
<p>1. שימור עצים בשטחים ציבוריים וברחובות: בכל תכנית יערך סקר עצים ויקבעו עצים לשימור.</p> <p>2. תכנון ונטיעת העצים ברחובות באופן שישמר את מאפייני הצמחייה ההיסטוריים בתחום התוכנית, על מנת לשמר את אופי ורוח המקום.</p> <p>3. פרטי הביצוע לנטיעה וממשק האחזקה של העצים ייעשו על פי ההמלצות במדריך עצי הרחוב בישראל, חוברת שפת רחוב של עיריית ירושלים והנחיות אגף שפע בעיריה.</p> <p>4. התכנית תכיל הנחיות לטיפול בר קיימא בעצים במרחב הציבורי, והנחיות לניהול ארוך שנים וממשק חידוש והחלפה של עצים שמצבם הבריאותי ו/או הבטיחותי דורש החלפתם בעצים העונים להגדרה בסעיף 2 מעלה, בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>	<p>ז. שימור עצים בשטחים ציבוריים</p>

<p>5. בפרויקטים של שיקום תשתיות ינטעו עצים גבוהים על פי המומלץ במדריך לגינון מקיים בהוצאת משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה</p> <p>6. בכל פרויקט שיקום תשתיות תוגדר רצועת עזר לשתילת עצים. ברצועה זו תבוצע תעלת גידול לעצים ברוחב 120-80 ס"מ, עומקה כ 1.2- מ' ואורכה ברצף בין העצים במדרכה, על מנת לאפשר תנאי גידול מיטביים לעצים, על פי המומלץ במדריך עצי הרחוב בישראל בהוצאת משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. תכסית רצועת העזר תבוצע בהתאם לחתך הרחוב וצרכי מרכיבי הרחוב האחרים שיועדו לרצועת העזר ובלבד שניהול מי הנגר והחדרתם לבית הגידול של העצים יישמר.</p> <p>7. בכל תכנון מחודש של רחוב ישולבו עצים רחבים וגבוהים בגובה מינימאלי של 4 קומות לדוגמא: דולב מזרחי, תות זכר, חרוב מצוי (נקבה), מיני מייש, מיני מילה, אלה אטלנטית, שילוב עצי ברוש צריפי במוקדים.. במידה שלא יהיה מקום בחתך הרחוב לנטיעת העצים, יופקע מהחלקות הצמודות שטח לצורך העניין.</p>	
<p>תכנון חניות תת ועל קרקעיות יעשה תוך התחשבות מלאה בעצים בתחום המגרש. שינוי בקו בניין לא יבוא על חשבון עצים בוגרים, וישמור על רצועה ירוקה בינו לבין גבול המגרש הקדמי והצידי.</p>	<p>ח. חנייה</p>

6. עקרונות עיצוביים

<p>1. כל תוספת בנייה תתבסס על תיק תיעוד מפורט, פרטי תיק התיעוד המלא הם הקובעים ובמקרה של סתירה יגברו על המפורט להלן.</p> <p>2. ההנחיות המובאות להלן מתבססות על תיק התיעוד המתחמי, ותשמשה בסיס לקביעת עקרונות עיצוביים לתוספות בנייה.</p> <p>3. בכל מקום בו יצוין להלן "כדוגמת הקיים" הכוונה לממצאי תיק התיעוד או לפרט קיים אופייני במבנים מקוריים במגרשים סמוכים.</p> <p>4. ההנחיות להלן משלימות את ההנחיות לתוספות בנייה באזורי מגורים 1-4 בפרק 2 של מסמך זה.</p>	<p>כללי: תוספות הבניה תהינה בסגנון ובמרכיבים זהים למאפייני הבינוי ולאופי הבינוי הקיימים.</p>
<p>א. גדרות המגרשים</p> <p>הגדרות תהיינה גדרות אבן ומעליהן מעקות מתכת או גדר חיה על פי הקיים ברחוב. פני האבן יהיה בסתות תלטיש גס, חאמי או טובזה כדוגמת הקיים, במקרה של שימוש באבן נסורה יסותרו פני האבן ופאותיה במלואן ללא זמלה. בבנייה חדשה ייגזר גובה הגדר מהגובה השכיח בסביבת המתחם.</p> <p>במושבה הגרמנית (מתחם A) - הגדרות יהיו גדרות אבן בגובה של כמטר ומעליהן מעקות מתכת ממוטות אנכיים ישרים או מפותלים פרופילים מלאים בחיבורי חרשות ברזל/מסמור. לא יותר שמוש במחצלות, זכוכית, עץ, בד וכל חומר זר אחר. גובה הגדרות החדשות יקבע כך שיהיה המשכי לגדרות סמוכות. ברחובות הגרעין ההסטורי, קופינג הגדרות יהיה מאבן בחתך משולש או בטון מוברש בחתך מעוגל ברוחב הקיר. באזורי הבנייה האקלקטית ניתן להשתמש באבן בעובי 15 ס"מ בסיתות מוטבה ברוחב הקיר.</p> <p>במושבה היוונית (מתחם B) - ניתן להשתמש באבן קופינג בסיתות מוטבה בעובי 15 ס"מ בולטת 2 ס"מ ממישור הקיר. גדר המתכת כנ"ל</p> <p>ברחובות קטמון (מתחם C) כגון הל"ה, הגדוד העברי, הפלמ"ח, ובכל מקום בו הסגנון הדומיננטי הוא הבינלאומי, יהיה קופינג אבן בעובי 8 ס"מ בולט 2-3 ס"מ מפני מישור הקיר, בסיתות כשל הקיר, ומעליהם גדר חיה או גדר מתכת לפי הקיים ברחוב.</p> <p>בטלביה (מתחם D) - הגדרות יהיו מאבן טובזה או כדוגמת הקיים, ומעליהן קופינג אבן שטוח או מעוגל בעובי 15 ס"מ, בסיתות מוטבה במישור העליון, סיתות כדוגמת אבן הגדר בפאות הצד.</p> <p>מתחם E- גדרות אבן פראית או חאמי, קופינג בטון בעובי של כ-7 ס"מ ברוחב הקיר.</p>	

<p>ב. שערים</p>	<p>שער מתכת בין שתי אומנות אבן כדוגמת הקיים. השערים יהיו ממתכת. כרבע מחלקו התחתון של השער יהיה מלוח פח אטום, והיתר ממוטות אנכיים ישרים ומפותלים כדוגמת הקיים. ברחובות קטמון (מתחם C) כגון הלי"ה, הגדוד העברי, הפלמ"ח, ובכל מקום בו הסגנון הדומיננטי הוא הבינלאומי, החלק היחסי של לוח הפח האטום בשער יהיה גדול יותר ויגיע עד ל 2/3 או 3/4 מהשער, והמוטות מעליו יהיו אופקיים. אין להתקין שערים מאלומיניום, עץ, או זכוכית וכל חומר אחר למעט ברזל. אין לשלב כל חומר אחר או לזגג חלקי שער. לא יותקנו שערים אטומים.</p>
<p>ג. בניית אבן:</p>	<p>קירות חיצוניים יבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת תלטיש או טובזה בגוון צהבהב וזאת למעט תוספות בנייה למבני טיח קיימים. לא תותר בניה באבן נסורה מלוטשת או חלקה, לא תותר בניה באבן לבנה או אפורה.</p> <p>חומרי לואי יהיו בטון מסותת, טיח מחוספס. לא יותר שימוש בחומרים מבריקים.</p> <p>האבן תהיה כדוגמת הקיים מבחינת סוג האבן, הנדבכים (גודל אבנים ופוגות), והסיתות. לשם כך תסותת אבן בחזיתו האחורית של המבנה ו/או יבוצע ניקוי פני קטע קיר לצורך זיהוי סוג וגוון האבן המקוריים. בהשלמות בנייה, במידה ויבוצעו באבן נסורה, יסותתו כל פני האבן ופאותיה ללא זמלה.</p> <p>פינות תבוצענה באבני פינה שאורך צלען הקצרה 15 ס"מ לפחות. גובה הנדבכים, ומידות האבנים והמישקים יהיו זהים לקיר המקורי על פי הקיים. באין נתונים, יבוצע על פי הקיים במבנים מקוריים סמוכים.</p> <p>פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף.</p> <p>עומק אבני החשף בפתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיו 15 ס"מ לפחות.</p> <p>פרטי אבן חזרתיים בחזית כגון, קשתות שטוחות, סיתות שונה ברצועת חלונות שורות אבן בולטות בין הקומות וכיוב' יחזרו בקומת/ות התוספת.</p>
<p>ד. תוספות למבני טיח</p>	<p>תוספות למבני השיכונים הציבוריים במתחם B, E ו-C יהיו בטיח בצבע וטקסטורה כדוגמת הקיים.</p>
<p>ה. סיתות וכיחול</p>	<p>הכיחול יהיה בגוון האבן, או בגוון אפור, בהיר מגוון האבן. רוחב הפוגות האפקיות והאנכיות לא יפחת מסנטימטר. הכיחול יהיה אחיד בכל חזיתות המבנה. חתך הכיחול כדוגמת הקיים.</p>
<p>ו. גגות</p>	<p>ההחלטה לגבי סוג הגג במבנה חדש או בתוספת על מבנה קיים תהיה על פי תיק תיעוד או בהתאם לחוות דעת שימורית, בהתייחס למבנה המקורי, סגנון בנייתו, ושיקולי השתלבות במרקם קיים לשימור. גובה המבנה יקבע גם בהתאם לסוג הגג - ראה הערות לטבלת זכויות בנייה.</p>

<p>1. במבנים עם גג רעפים, גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת. תתכן קומה רביעית מובלעת בגג רעפים, לא יבנה גג רעפים למבנה או חלק ממבנה שגובהו מעל ל-3 קומות.</p> <p>2. כל גגות הרעפים יהיו מחומר קיים שפורק באתר. השלמות יבוצעו ברעפי חרס בלבד.</p> <p>3. שיפוע גג הרעפים יהיה זהה לשיפוע הגג במבנה המקורי על פי הקיים. בכל מקרה: שום פיאה של גג הרעפים ו/או קיר הגמלון לא תהיה אופקית</p> <p>4. מידת הבלטת הגג מעבר למישור החזית תהיה כמידתה במבנה המקורי על פי תיק תיעוד או על פי הקיים במבנים מקוריים במתחם.</p> <p>5. פרטי הגמלון והמידלפות ופרטי חיבור המפגש בין החזית לגג, יהיו על פי תיק תיעוד או על פי הקיים במבנים מקוריים שכנים, לא יאושרו ארגזי רוח למעט בגגות שבהם על פי תיק התעוד קיימים ארגזי רוח.</p> <p>6. קיר הגמלון יסתיים תחת הרעפים כשהרעפים יושבים מעליו, ולא יעלה מעליהם.</p>	<p>ז. גגות רעפים</p>
<p>1. בקומות מובלעות בגגות רעפים ישולבו חלונות משופעים במישור הגג בלבד, או חלונות בקיר גמלון.</p> <p>2. לא יאושרו קוקיות למעט בגגות שבהם על פי תיק התעוד קיימות קוקיות.</p> <p>3. לא יאושרו מרפסות גג.</p>	<p>ח. פתחים וחלונות בגג רעפים</p>
<p>בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע (דודים יהיו בתוך חלל הגג) ולא יהיו נצפים משטחים צבוריים.</p>	<p>ט. קולטי שמש</p>
<p>ברחובות קטמון (מתחם C) כגון ה"ה, הגדוד העברי, הפלמ"ח, ובכל מקום בו הסגנון הדומיננטי הוא הבינלאומי: מעקות הגג והמרפסות יהיו מעקות בנויים ומעליהם מאחז יד אופקי עגול בודד או כפול בגוון לבן.</p>	<p>י. מעקות</p>
<p>כללי: בתוספת על מבנה קיים הפתחים בקומות התוספת ימוקמו מעל לפתחים הקיימים. ורוחבם יהיה זהה או קטן מהפתחים הקיימים. בכל מקרה פתח בקומה חדשה לא יהיה רחב יותר מן הפתח הממוקם מתחתיו בקומה הקיימת.</p> <p>מתחם A - מושבה גרמנית - בבנייה הטמפלרית: יחסי אורך / רוחב פתח יהיו 1: 2</p> <p>1. הפתחים יהיו מלבניים או בעלי קשת "רומית" בלבד</p>	<p>יא. מימדי פתחים מרפסות ומגרעות</p>

<p>2. מרחק מינימלי של פתח מפינת חזית יהיה כפול מרוחבו לפחות והמרחק מקצה גג יהיה מחצית מאורכו לפחות.</p> <p>3. אין לבנות קשת "רומית" במפתחים העולים על 1.5 מ'.</p> <p>4. הקשת תסתיים במזוזות היוצרות פרופורציה אפיינית אין לבנות קשת "שטוחה" ברחובות קטמון (מתחם C) כגון הל"ה, הגדוד העברי, הפלמ"ח, ובכל מקום בו הסגנון הדומיננטי הוא הבינלאומי:</p> <p>5. תהיה שמירה על מימדי פתחים בחזית וחזרה על מרפסות שקועות ומגרעות גם בקומות התוספת.</p> <p>6. יש להמשיך את המסה האנכית של חדרי המדרגות.</p>	
<p>בתוספת למבנים טמפלרים: התריסים יהיו מרפפות עץ עם צירים מעוגנים לאבן ללא משקוף. לא יותקנו תריסי אלומיניום או פח או כל חומר אחר מלבד עץ. לא יותקנו תריסי גלילה.</p> <p>בתוספת למבנים אקלקטיים: התריסים יהיו מרפפות מתכת עם צירים מעוגנים לאבן ללא משקוף. לא יותקנו תריסי אלומיניום או עץ או כל חומר אחר מלבד מתכת. לא יותקנו תריסי גלילה. אלא במקרים בהם על פי תיק התעוד קיימים במבנה תריסי גלילה או עץ מקוריים.</p> <p>בתוספת למבנים בינלאומיים: התריסים יהיו תריסי גלילה מאלומיניום מט בגווני לבן שבור.</p>	<p>יב. תריסים</p>
<p>1. סורגים יהיו סורגי מתכת ממוטות אנכיים ישרים ומפותלים: פרופילים מלאים בחיבורי חרשות ברזל/מסמור.</p> <p>2. הסורגים ימוקמו בתוך הפתח ובנסיגה ממישור החזית.</p> <p>3. כל הסורגים והתריסים יהיו כדוגמת הקיים.</p> <p>4. לא יותקנו סורגים מתקפלים או נפתחים.</p> <p>5. גוון הסורגים והתריסים יהיה על פי תיק תיעוד או על פי תיק תיעוד מתחמי.</p> <p>6. אין להתקין סורגים במישור החזית או כאלו הבולטים ממישור החזית. למעט במקרים בהם על פי תיק התעוד קיימים סורגים בולטים מקוריים.</p> <p>7. אין להתקין סורגים מפרופילים חלולים (RHS) ברחובות קטמון (מתחם C) כגון הל"ה, הגדוד העברי, כ"ט בנובמבר, ובכל מקום בו הסגנון הדומיננטי הוא הבינלאומי: הסורגים יהיו בעלי אוריינטציה אופקית, בגווני שחור או לבן.</p>	<p>יג. סורגים</p>
<p>לא תותר סגירת מרפסות אלא במתכת או אלומיניום "בלגי", וזכוכית בלבד.</p>	<p>יד. סגירת מרפסות</p>

7. עקרונות ליישום התכנית

תכנון	גורם אחראי	ראה מסמך
1.01	תושי"ה	נספח 3 א הסדרי תנועה ומתחמי חניה
1.02	ועדת שימור	נספח E1 עדכון רשימת השימור
ביצוע		
2.01	שפ"ע ואדריכל העיר	מימוש הפקעות וביצוע עבודות פיתוח הנגזרות מהנ"ל (העתקת גדרות, סלילה וכיוב')
2.02	שפ"ע ואדריכל העיר	"סל פרויקטים" – תכנון מפורט + ביצוע
2.03	שפ"ע ואדריכל העיר	הסרת מפגעים, טפול בחזיתות
2.04	אדריכל העיר + מח' רישוי עסקים	הסדרת חלונות ראוה ושילוט עסקים ברחוב עמק רפאים.
		" - "