

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0690347

תוספת יח"ד לבנין קיים ברח' המלך ג'ורג'



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/05/2021

להפקיד את התכנית

20/12/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בבנין לשימור ברח' המלך ג'ורג' בירושלים, מבוקשת תוספת יח"ד במסגרת תב"ע כאשר במקביל ישנו הליך תמא המאפשר אף הוא תוספת 2 קומות.
סה"כ יוספו לבנין 4 קומות מעל ה 4 הקיימות. ובכך יותאם למדיניות תוספת בניה באזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|---|--|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | תוספת יח"ד לבנין קיים ברח' המלך ג'ורג' |
| 1.1 | 101-0690347 | מספר התכנית |
| שטח התכנית | 0.302 דונם | 1.2 |
| סיווג התכנית | תכנית מפורטת | 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 | 220662 |
| קואורדינאטה Y | 632225 |

1.5.2 תיאור מקום

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 | המלך ג'ורג' | 8 | |

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30074 | לא מוסדר | חלק | 1 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 15/01/2004 | 1588 | 5264 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 / ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תוכנית זו מבטלת את תוכנית המתאר 62 | החלפה | 62 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מוריאל קלרה הררי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מוריאל קלרה הררי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 18: 59 17/10/2021 | מלכי אסולין | 09/08/2021 | 1 | 1: 100 | מנחה | אדריכלות |
| לא | | 15: 35 19/08/2020 | מלכי אסולין | 18/08/2020 | 1 | 1: 100 | מחייב | תיעוד ושימור |
| לא | | 12: 45 30/05/2019 | ראובן אלסטר | 17/10/2018 | | 1: 250 | מנחה | מצב מאושר |

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----|-------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|-----|--------------------|
| מר | אחר | ניסים סגרון | | | ירושלים | הלל (1) | 23 | 02-5868803 | | malkiarc@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המלך גורג 8.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|------------|--------------------|
| פרטי | ניסים סגרון | | | ירושלים | הלל (1) | 23 | 02-5868803 | 02-5868803 | malkiarc@gmail.com |

(1) כתובת: רח הלל 23 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|--------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|-----|--------------------|
| בעלים | מר | ויקטור סגרון | | ירושלים | ירושלים | הלל (1) | 23 | 02-5868803 | | malkiarc@gmail.com |
| בעלים | מר | ניסים סגרון | | ירושלים | ירושלים | הלל (2) | 23 | 02-5868803 | | malkiarc@gmail.com |

(1) כתובת: הלל 23, ירושלים.

(2) כתובת: הלל 23 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------|-----------|------------------|---------------|------------------------------------|----------|------------|-----|-------------|-----|------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | מוריאל קלרה הררי | 31897 | | ירושלים | בצלאל | 24 | 052-5777974 | | malkiarc@g mail.com |
| | מודד | ראובן אלסטר | 502 | | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | | |
| הנדסאי אדריכלות | הנדסאי | מלכי אסולין | 37244 | מלכי אסולין- אדריכלות ועיצוב | גבעת זאב | תרשיש | 12 | 02-5868803 | | malkiarc@g mail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת בינוי, קומות ויח"ד למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א.. קביעת בינוי כדלהלן:

1. קביעת בינוי לתוספת בניה עבור דירות חדשות בארבע קומות חדשות עג" ארבע קיימות.
2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
3. קביעת מס קומות ל-8 קומות, וקביעת יח"ד ל-31 יחידות סה"כ.
4. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.
5. קביעת שלביות בניה.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת קוי בנין למרפסות.
8. קביעת הוראות להפקעה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|------------------|--------------|----------------|
| עירוני מעורב | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק מבנה לשימור | עירוני מעורב | 1 |

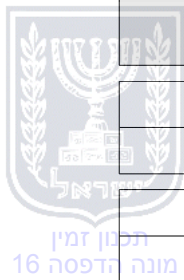
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------|----------|--------|
| איזור מסחרי | 1,260.86 | 100 |
| סה"כ | 1,260.86 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------------|-----------|--------------|
| עירוני מעורב | 302.37 | 100 |
| סה"כ | 302.37 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | עירוני מעורב |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>מסחר בקרקע, מגורים עד 45 מ"ר, משרדים, מלונאות שטח לצורכי ציבור עבור רווחה</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת ארבע קומות מעל ארבע קומות קיימות. 2. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט ובנספחים: קו נקודה בצבע אדום לבניה וקו בנין עילי למרפסות. 3. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ק ומוקף בצבע סגול, המצוי בקומה 4, ו-5 של הבנין ושטחו כ 80 מ"ר יותר לשימוש לצורכי רווחה בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.5 להלן.</p> |
| ב | <p>קווי בנין</p> <p>קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט/נספח הבינוי.</p> |
| ג | <p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970</p> |
| ד | <p>חניה</p> <p>יתן פטור בהתאם לתקן דירות עד 45 מ"ר</p> |
| ה | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי ייהרסו, פסולת הבניה תפונה בהתאם לחוק.</p> |
| ו | <p>סטיה ניכרת</p> <p>גובה הבנין המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002 קוי הבנין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבן קו הבנין תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002 הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.</p> |



| 4.1 | עירוני מעורב |
|-----|---|
| ז | <p>שימור</p> <p>הבנין הינו לשימור וחלו עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור 2. לא תותר כל פגיעה באופיו, סגנונו, ובאלמנטים המקוריים שבו. 3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי הבנין המקוריים שבו (למעט פרט מעקה הגג המסומן בנספח הבינוי להריסה). 4. לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כחול וסורגים. 5. תותר תוספת של ארבע קומות מלאות לבנין ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. 6. חזיתות הבנין לרח' המלך ג'ורג' ואגריפס הינם לשימור לא תותר הריסתם. 7. סורגים- יוגש פרט לסורגים ובכל מקרה לא ניתן לבצע סורגים הבולטים מקו הקיר ולא סורגים משופעים. 8. במידה והקירות החיצוניים של הבנין לשימור נמצאים בחריגה קווי הבנין או המגרש המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות תותר בנייתן ההמשכית באותן מידות מעל הקיים וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים וניתנה להם אפשרות להגיב לחריג המבוקשת והוכח כי אין בכך שום פגיעה בהם. 9. קוי הבנין של תוספת הבניה בחזיתות המבנה לרח' אגריפס והמלך ג'ורג' יהיו בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים. 10. קוי הבנין לתוספת בחזית האחורית יהיו בהתאם לקו הבנין הקיים, למעט המרחב המוגן שהוא בניה חדשה ויבונה בהתאם לקו הבנין המסומן בנספח הבינוי. |
| ח | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>על הגג השטוח יוצבו קולטים לדודי השמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה.</p> |
| ט | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תיאום התכנון העיצוב האדריכלי של הבנין עם מחלקת השימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אדריכל העיר לנושא חזיתות המבנה, פרטי הבניה וסוג האבן.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצורכי ציבור</p> <p>ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 4, ו-5 של הבנין המוקף בצבע סגול ומסומן באות ק בשטח של כ 80 מ"ר כמפורט בנספח הבינוי לצורכי ציבור.</p> |



| עירוני מעורב | 4.1 |
|---|-----------|
| <p>פיקוד העורף</p> <p>פיקוד העורף, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש, למען הסר ספק היקף השטח הנדרש למרחבים מוגנים לפי דרישות פיקוד העורף נכלל בזכויות הרשומות בטבלה 5.</p> | <p>י</p> |
| <p>איכות הסביבה</p> <p>תאום מול מחלקת איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולת בניה.</p> | <p>יא</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---|--------------------------|-------------------------|--|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------|-------------------|----------------|--------------------|------------------|---------|---------------------------------|-----------------|-------------------|
| | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| 30.83 | 1 | 8 | 30 | 21 | 796.36 | | 268.98 | | 565.27 | 1570.74 (1) | 302 | המלך ג'ורג' 8 | 1 | תתת מגורים מסחר ותירות | עירוני מעורב | |

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

הערה ברמת הטבלה:

קוי בנין לפי תשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 80 מ"ר לצורכי רווחה.

6. הוראות נוספות

6.1

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים הסטטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.

6.2

ניהול מי נגר

ניהול מי נגר
 1. עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
 2. כחלופה לחלחול טבעי של מי נגר, תתאפשר חלופה של פתרונות טכניים בתיאום עם אדריכל הנוף ויועצת ניקוז.

6.3

סטיה ניכרת

גובה הבנין המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002 קוי הבנין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002 הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.

6.5

הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם ובכפוף להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-------------|--|
| 1 | שלבי ביוצוע | הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. תנאי להיתר איכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע. תנאי למתן טופס איכלוס יהא השלמת בניית |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------|--|
| | | השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת. |
| 2 | מימוש תוכנית | תקופה של תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה, במידה ולא יוצא היתר בניה בתקופה זו בטלות מכל וכל הוראותיה של תוכנית זו ויוחזרו הוראות התוכנית התקפה בשטח התוכנית ביום אישורה של תוכנית זו. |

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16