

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 101-0127209

תוספת קומות ויח"ד לבנין קיים לשימור ברח' המלך ג'ורג' 28, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6.9.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
 [Signature]

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הבנין ברח' המלך ג'ורג' 28 הוא בית דירות שהינו חלק מבלוק עירוני הממוקם בין הרחובות המלך ג'ורג' במזרח, רח' המעלות בדרום, רח' שמואל הנגיד במערב ורח' שץ בצפון. המבנה תוכנן ע"י האדריכל מקסימיליאן רומנוף שתכנן גם את בית זייבלנד הסמוך (המלך ג'ורג' 26), ונבנה בשנים 1935-1936 במסגרת הינף בניה נרחב באזור מרכז העיר של בתי דירות בתמיכת המנדט הבריטי.



מחוז ירושלים
מנהל התכנון

המבנה בן ארבע קומות בתכנית בפרופורציה ריבועית וקומת גג חלקית הכוללת יציאה מחדר המדרגות לגג וחדר כביסה. חזיתו הראשית פונה לכיוון מזרח ולרחוב המלך ג'ורג' וממנה הכניסה הן לחנויות במפלס הרחוב והן לקומות המגורים מעליהן. החזית המשנית פונה למערב לכיוון החצר הפנימית של הבלוק ורחוב שמואל הנגיד. קומת החנויות במפלס הרחוב יועדה במקור למגורים אך הוסבה מאוחר יותר למסחר. בכל אחת משלוש קומות המגורים ישנן שתי יחיד, כלומר, סה"כ בבנין 6 יחיד.

אלמנטים אדריכליים ייחודיים:

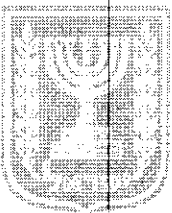
חזית לרחוב המלך ג'ורג' - בהתאם לתקופת בנייתו המבנה מתאפיין בסגנון בינלאומי בכל הנוגע לשימוש בקווים גיאומטריים אופקיים ברורים, שילוב קורות ועמודי בטון גלויים בחזית האבן, שימוש באבן בשורות ובטורים ישרים ולא בשיטת הנדבכים המסורתית וכן בהבדלי מישורים שיוצרים הצללה וענין בחזית השטוחה. חדר המדרגות - בעל קיר מעוגל, מרוצף ביציקת טרצו ומעוטר במעקה ברזל דקורטיבי בסגנון אר-דקו. בחדר המדרגות קיים פיר מעלית מקורי. מצבו הפיזי של הבנין תקין פרט ל חדר כביסה מוזנח על הגג.

הרקע להגשת התכנית:

תכנית המתאר 2000 לירושלים טרם אושרה אך היא קובעת מדיניות מע"ר לאזור מרכז העיר ורחוב המלך ג'ורג' בכללותו. במסגרת התכנית מקודמת תוספת בניה למבנים קיימים - עד 8 קומות. תכנית זו קובעת הוראות לשימור המבנה ומציעה תוספת 4 קומות מלאות לבנין. כמו כן, התכנית מציעה תוספת ממ"דים לקומות הקיימות והמוצעות.



מחוז ירושלים
מנהל התכנון



מחוז ירושלים
מנהל התכנון

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת קומות ויח"ד לבנין קיים לשימור ברח' המלך ג'ורג' 28, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0127209

1.2 שטח התכנית 0.365 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

220503 קואורדינאטה X

631893 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המבנה נמצא במרכז העיר בשטח מע"ר 5 לפי תכנית מתאר 2000 לירושלים

וסמוכים אליו מבני מגורים בעלי קומת קרקע מיועדת למסחר וכן מבני ציבור ומשרדים.

המבנה הוא חלק מבלוק עירוני בין הרחובות המלך ג'ורג' במזרח, רח' המעלות בדרום, רח' שמואל הנגיד במערב ורח' שץ בצפון.

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'	28	
שכונה	מרכז העיר		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30043	לא מוסדר	חלק	44	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

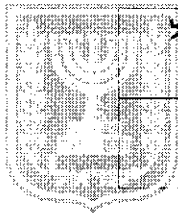
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				סלמה מילסון-ארד			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סלמה מילסון-ארד		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מחייב	1: 100	1	22/02/2017	סלמה מילסון-ארד	22/02/2017	נספח בינוי חלק א'	לא
בינוי	מחייב	1: 100	1	22/02/2017	סלמה מילסון-ארד	22/02/2017	נספח בינוי חלק ב'	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	22/02/2017	סלמה מילסון-ארד	22/02/2017		לא

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

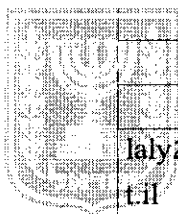


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	פרטי	משה בן-דוד		בן דוד - אברהם ירושלים	ירושלים	הלל	23	02-6259333	02-6259332	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה בן דוד		בן דוד - אברהם ירושלים	ירושלים	הלל	23	02-6259333	02-6295332	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יצחק אפרימי			ירושלים	המלך ג'ורג'	28	02-6231445	02-6259332	
בעלים	נעמי אפרימי			ירושלים	המלך ג'ורג'	28	02-6231445	02-6259332	
בעלים	יעל בן אריה			ירושלים	המלך ג'ורג'	28	054-3236300		laly21@netvision.net.il
בעלים	אברהם בראון			ירושלים	המלך ג'ורג'	28	050-5272077		citypa@bezeqint.net
בעלים	ברנרד (דב) הרשקוביץ			ירושלים	המלך ג'ורג'	28	050-6993226		benjietc@netvision.net.il
בעלים	הריאט הרשקוביץ			ירושלים	המלך ג'ורג'	28	050-6993226		benjietc@netvision.net.il
בעלים	יעל טימסיט			ירושלים	המלך ג'ורג'	28	050-5752235	02-6259332	
בעלים	יצחק מרציאנו			ירושלים	המלך ג'ורג'	28	050-7735083	02-6259332	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
allkahn9@gmail.com m tzipora123@bezeqin t.net tzipora123@bezeqin t.net	02-6259332	050-7735083	28	המלך ג'ורג'	ירושלים			מרים מרציאנו	בעלים
		052-8356542	28	המלך ג'ורג'	ירושלים			אירנה מרקוס	בעלים
		054-4636976	28	המלך ג'ורג'	ירושלים			אברהם שמואל קאליש	בעלים
		054-4636976	28	המלך ג'ורג'	ירושלים			מרגוט קאליש	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
as_arch@012.nct.il	02-6243297	02-6243298	8	אגריפס	ירושלים			סלמה מילסון-ארד	עורך ראשי	אדריכל
mcimad@mcimad-sur.co.il	02-6522596	02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	502	ראובן אלסטר	מודד	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות ושינוי יעוד למגורים ומסחר, במבנה קיים לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מ"שטח מסחרי" ל"שטח למגורים ומסחר".
- ב. תוספת 4 קומות על בניין קיים.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ה. קביעת הוראות בדבר הריסה.
- ו. קביעת הוראות בדבר סטייה ניכרת.
- ז. קביעת שטחי הבניה על פי המפורט בהוראות התכנית.
- ח. קביעת שלבי הביצוע להקמת תוספות הבניה.
- ט. קביעת הוראות בדבר שימושים מותרים בחלקה.
- י. קביעת הוראות שימור.
- יא. תוספת 16 יח"ד, סה"כ 22 יח"ד.



מחלקת תכנון
ועבודות עירוניות



מחלקת תכנון
ועבודות עירוניות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.365

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	16		+16		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
יחידות הדיור המופיעות ב"מצב המאושר" משקפות את הבנין ההיסטורי הקיים.	22		+16	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטחי הבניה המופיעים ב"מצב המאושר" משקפים את הבנין ההיסטורי הקיים.	1,394		+844	550	מ"ר	מגורים (מ"ר)
סה"כ מרפסות בבנין- 43 מ"ר שטחי הבניה המופיעים ב"מצב המאושר" משקפים את הבנין ההיסטורי הקיים.	146		-2	148	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	101
לשימור	מגורים ומסחר	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי	365	100
סה"כ	365	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	362.06	100
סה"כ	362.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	א. מגורים
	ב. מסחר
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניון
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת 4 קומות מגורים מעל הבנין לשם תוספת 16 יח"ד חדשות. 2. תותר בניית מגדלי ממו"דים וחדרי שירותים בצמוד לחזית המערבית של הבנין. 3. תותר הרחבת פיר המעלית הקיים על פי הצורך והגבהתו לטובת הקומות החדשות והנגישות. 4. המרפסות הפנימיות הפונות לרח' קינג ג'ורג' תהיינה במימדים כדוגמת המרפסות הקיימות, ותהיינה מעבר לקו הבנין בהתאמה למרפסות הקיימות. 5. תתאפשר גישה משטח החניה אל חלקה 84
ב	גגות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הקמת גג רעפים על המבנה. 2. גובה המעקה הבנוי של הגג יהיה בהתאם לתקנות בחוק. 3. תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג, לצורך תחזוקת המערכת הטכנית. 4. לא תותר בניית פרגולות הנראות מהחזית המזרחית.
ג	שימור
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבניין שבחלקה הוא בניין לשימור הכולל אפשרות לתוספת בנייה. 2. לא תותר הריסת הבנין לשימור. 3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בהתאם להוראות הבינוי והפיתוח של תוכנית זו, ועם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. 4. שינויים בחזית המקורית הפונה לרחוב יבוצעו על פי תוכנית 101-0127209 זו וכן לצורך התחברות לתוספות הבניה כמפורט בתכנית זו. פרטי העיצוב של החזית בקומות העליונות יתואמו עם מהנדס העיר בשיתוף עם מחלקת השימור. התוספות יתואמו לאופי הבנין המקורי. 5. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של הבנין ולא יותרו שינויים בחזית הראשית שיש בהם מן הפגיעה בפרטי בנין ייחודיים קיימים כגון סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, מעקות וכך גם לגבי אלמנטים לשימור בחדר המדרגות. 6. לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 7. במקרה של קריסת חזיתות 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 הבניין לשימור כאמור, ולקבוע תנאים להבטחת השבת המצב לקדמותו. 8. חיזוק ושיקום הקירות הקיימים - חיזוק הקונסטרוקציה של הבניין לשימור ייעשה בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של החזית המזרחית. בחזית המערבית יותרו חיזוקים ותוספות בניה. 9. השלמות ושיקום קירות האבן הקיימים יעשה באבן זהה לאבן המקורית הקיימת ובתיאום מול

מגורים ומסחר

4.1

מח' השימור.

10. ניקוי האבן יעשה באמצעים שלא יפגעו בפני האבן הקיימים.

הריסות ופינויים

ד

המבנה והאלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

מעליות

ה

1. פיר המעלית יתוכנן בהתאמה למעלית נגישה ע"פ התקן.
2. תא המעלית יהיה במידות 110/140 ס"מ נטו, עם דלת 90 ס"מ נטו בצלע הצרה.
3. תותר הקמת חדר יציאה, הגבהת המעלית וחדר מכונות על הגג. במידת הצורך, תותר בניית חדר מכונות למעלית בקומת הקרקע.

סטיה ניכרת

ו

1. קוי הבנין המירביים והנחיות השימור הינם הוראות אדריכליות מחייבות וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
2. מספר הקומות לא יעלה על שמונה קומות וגובה קומה מרצפה לרצפה לא יעלה על שלושה מטרים וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
3. מס' יח"ד המוצע כמצויין בפרק 5, בהוראות התכנית ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
4. שימור ע"פ סעיף 4.1.2 ג' הינו מחייב וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
5. גודל הדירות החדשות לא יעלה על 45 מ"ר וכל סטיה מכך תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
6. הבניה תיעשה בהינף אחד וכל סטיה מכך תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

ז

1. לצורך הנגשת הבנין לנכים, יותר להתקין מעלון אנכי או משופע או רמפה במבואת הכניסה כדי לגשר על הפרש הגובה בין הרחוב והתחנה הראשונה של המעלית. יותר שינוי במדרגות הקיימות במבואת הכניסה לצורך ההנגשה.
2. ניתן להתקין מעלון לנכים בחצר האחורית של הבנין להנגשת המעבר לכיוון רחוב המלך ג'ורג'.

עיצוב אדריכלי

ח

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ותוך התאמה לאבן המקורית.
2. מותר שימוש בזכוכית, מתכת ועץ לקירות מסך.
3. מותר שימוש ברפפות מתכת חיצוניות להצללה על החזיתות.
4. החזית המערבית תחופה בטיח בהתאמה לקיים וכמצויין בנספח הבינוי.

מגורים ומסחר

4.1

פסולת בניין

ט

יש לפנות פסולת בנין לאתר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל 1970.

קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

תנאים למתן היתרי בניה

יא

1. תיאום התכנון האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול:
 - 2.1 תכנית מדידה עדכנית, ערוכה ע"י מודד מוסמך הכוללת את כל הקומות וחזיתות המבנה הקיים.
 - 2.2 חזיתות של המבנה הקיים ושל התוספת המוצעת וכן פרטי הבנין העיקריים: פרט חיבור התוספת לקיים, פרטי מעקות מרפסות וסורגים, פרטי אבן - פינות אבן, ספי חלונות.
 - 2.3 הפתרונות האדריכליים של דודי השמש והקולטים, מזגנים, חדרי הסקה ומעלית.
 - 2.4 תותר הצבת דודי שמש וקולטים על גג הבנין. סביב קולטי השמש יבנה קיר מסתור מאבן כחלק מעיצוב הגג. המסתור ייסוג 1.0 מ' לפחות ממעקה חזית הגג. הפתרון טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - 2.5 לא תותר התקנת מזגנים ע"ג החזית המזרחית. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבנין עם צנרת פנימית מתאימה, ו/או על החזית המערבית עם מסתור חזותי ומיגון אקוסטי ע"פ הצורך ו/או בחצר המערבית.
3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו. בתכנית הפיתוח המפורטת יפורטו שטחי הריצוף, מעבר לרח' המלך ג'ורג' והתחברות לחניון הקיים בחצר האחורית.
4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.
5. תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד מיחידת השימור בעיריית ירושלים.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה לידי עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע הוראות השימור שנקבעו לבנין ע"פ תכנית 127209 זו.
7. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
8. לכל בקשה להיתר לתוספת על הבנין הקיים, תוגש חו"ד הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הבנין הקיים. קונסטרוקציה חיצונית החורגת מקוי הבנין אינה מותרת בבנין זה.
9. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פתרון עבור מתקן האשפה בתיאום עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.
10. ניקוי המבנה מכבלים ומערכות מיזוג חיצוניות.

4.1	מגורים ומסחר
יב	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לא קיימים עצים בוגרים בחלקה.</p>
יד	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קומת הקרקע תשמש למסחר בלבד. לא תותר הפעלת בתי אוכל, בתי קפה, פאבים ומסעדות בקומה זו או כל שימוש אחר אשר יהווה מפגע עבור דיירי הבנין. השימושים המותרים בקומת המסחר יהיו כפופים לאישור מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים. 2. הגישה לחנויות תהיה מהרחוב ולא דרך חדר המדרגות. 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ, 1980.
טו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נספח הבינוי אינו מחייב בכל הנוגע למערך פנים הדירות הקיימות וכן לחזית האחורית. 2. פנים הדירות הקיימות משתנה בין הדירות בעקבות שינויים שנעשו בהן במהלך השנים ולכן מערך פנים הדירות הקיימות אינו לשימור. 3. בכל אחת מ-4 הקומות החדשות יתוכננו עד 4 יח"ד בקומה כך שיתווספו לבנין הקיים עד 16 יח"ד חדשות וסה"כ עד 22 יח"ד בבנין. 4. בקומת הקרקע 3 חנויות.
טז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים), בהתאם לתמ"א 4/ב/34.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר קומות		קו בנין (מטר)									
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מגובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד										
								עיקרי	שרות							
מגורים ומסחר	101	365	1540 (1)	424 (2)	0	115	589.6	67	22	24.3 (3)	8	1	צידי- ימני (4)	צידי- שמאלי (4)	אחורי (4)	קדמי (4)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 1394 מ"ר למגורים ו-146 מ"ר למסחר.
- (2) מתוכם 401 מ"ר למגורים ו-23 מ"ר למסחר.
- (3) מעל גובה זה יותר קומה טכנית מצומצמת, חדר מדרגות ופיר מעלית בגובה של 26.7, ומעקה תקני מבניה קלה בלבד..
- (4) בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



מנהל תכנון
ירושלים



מנהל תכנון
ירושלים