

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0537514

תוספת שטחים וקומות לבנין בפינת רחוב בן הלל 1 המלך גורג 7, מרכז העיר

ירושלים

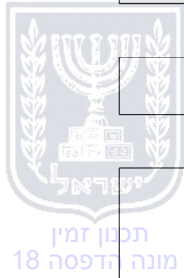
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הבנין נשוא התוכנית נמצא בפינת הרחובות בן הלל 1 והמלך ג'ורג' 7.

בגוש 30049 חלקה 249 באזור המע"ר העירוני.

יעוד השטח של החלקה לפי תכנית המתאר לירושלים. מס' 62 הוא מסחר.

במסגרת התכנית למדרחוב שמספרה 2513 א' מוגדרות החזיתות לשני הרחובות כחזיתות מסחריות מיוחדות החלקה כלולה בתכנית "הדלתון- מרכז העיר ירושלים"

למרות שאין לה תוקף סטטוטורי, נושאים מסוימים בה משמשים כקוים מנחים לעיריית ירושלים לקביעת מדיניות תכנון לגבי המע"ר.

שטח רשום של החלקה הוא 475 מ"ר

שטח מדוד בפועל של החלקה הוא 521.77 מ"ר

הבנין נבנה בין השנים 1937-1944 וכלל בקומת הקרקע ובקומת התחתונה מסחר ובקומה א' מגורים. תכנון זמין מונה הדפסה 18

הבנין בבעלות פרטית.

הבנין מוגדר כמבנה לשימור שמספרו 3820 בכרססת השימור של עיריית ירושלים.

במסגרת התכנית מבקשים:

הרחבת שתי הקומות התחתונות (קומת קרקע ותחתונה וקומת קרקע) לכיון החצר האחורית בהתאם לקו הבנין של תוכנית הדלתון

תוספת של 6 קומות חדשות מעל המבנה הקיים.

סה"כ מתוכננות בבנין 42 יחידות דיור : 6 יח"ד בקומה א' הקיימת ו-36 יח"ד בשטח של כ 45 מ"ר כל אחת, ב-6 הקומות החדשות.

סה"כ מתוכננות בבנין 9 קומות, מהן 8 קומות מעל מפלס הרחובות בן הלל והמלך ג'ורג' קומת הקרקע התחתונה מיועדת למסחר תעסוקה ושטח לשימוש אגף רווחה חברה וקהילה בעיריית ירושלים.

קומת הקרקע מיועדת למסחר ולכניסה לבנין.

שבע הקומות האחרות מיועדות למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים וקומות לבנין בפינת רחוב בן הלל 1 המלך
גורג 7, מרכז העיר

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0537514

מספר התכנית

0.570 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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	220685
קואורדינאטה Y	632186

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר ירושלים, פינת הרחובות בן הלל והמלך ג'ורג'.

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	בן הלל	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30048	לא מוסדר	חלק		139
30049	לא מוסדר	חלק	249	232
30074	לא מוסדר	חלק		900

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 18



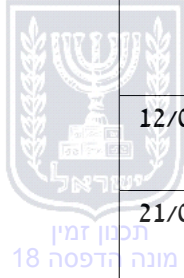
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/06/1988	2595	3565	תכנית זו מחליפה את תכנית 2513 /א.	החלפה	א /2513
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 /א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל בר-דור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל בר-דור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין מיקום השטחים לצרכי ציבור.	11: 53 27/11/2018	יואל בר-דור	25/07/2018		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	טבלת שטחים	11: 54 27/11/2018	יואל בר-דור	25/07/2018	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	08: 22 17/09/2018	ראובן אלסטר	07/06/2016	1	1: 250	רקע	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
	פרטי	דניאל ולירו			הרצליה	קלוזנר	27	054-6600696		danivalero5@gmail.com
	פרטי	רון ולירו			ירושלים	(1)				ronval@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 7545 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רון ולירו			ירושלים	(1)				ronval@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד 7545 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	יואל בר-דור	7326	ביקסון ברדור אדריכלים	ירושלים	רבדים	13	02-6785341	02-6790626	bikson@017.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 שטחים וקומות לבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1. שינוי ייעוד משטח למסחר לשטח עירוני מעורב.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה לשתי הקומות התחתונות של הבנין ולתוספת שש קומות חדשות מעל הבנין הקיים.
3. תוספת זכויות בניה.
4. קביעת קווי הבנין בהתאם לקונטור הבנין הקיים- קו בנין 0 בחזיתות לרחובות ולמבנים המצויים, וקו בנין לפי תכנית הדלתון בחזית המזרחית האחורית.
5. הגדלת מספר הקומות משתי קומות מעל מפלס ה 0.00 וקומת קרקע תחתונה לשמונה קומות מעל מפלס ה 0.00 וקומת קרקע תחתונה.
6. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי.
7. קביעת הוראות לשימור חזיתות מערבית ודרומית של הבנין הקיים.
8. קביעת הוראות עבור חזית מסחרית.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.
10. קביעת הוראות בדבר שימור חצרות אנגליות קימות בתחום הדרך.
11. קביעת הוראות בדבר בנית מרפסות זיז בקומות החדשות בתחום הדרך.
12. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
עירוני מעורב	1	בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	1
דרך מאושרת	3, 2	חזית מסחרית	עירוני מעורב	1
		להריסה	עירוני מעורב	1
		לשימור	עירוני מעורב	1
		מבנה להריסה	עירוני מעורב	1
		קו בנין עילי	דרך מאושרת	3, 2
		קו בנין עילי	עירוני מעורב	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מאושרת	3, 2
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	עירוני מעורב	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	95.46	16.73
מסחר	475	83.27
סה"כ	570.46	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	47.46	8.32
עירוני מעורב	523	91.68
סה"כ	570.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. משרדים ג. מלונאות ד. מסחר ה. שטח לשימוש אגף רווחה חברה וקהילה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר תוספת שש קומות חדשות על ובקונטור הבניין הקיים, כולל הרחבה באזור ח. המדרגות (מפלסים +8.73 עד +25.38)</p> <p>תותר תוספת בניה בחזית המזרחית האחורית להרחבת שטחי קומת הקרקע התחתונה (מפלס -3.15) וקומת הקרקע (מפלס +0.00) בהתאם לקו הבנין של תכנית הדלתון, ובקומה א' (מפלס +4.70) להרחבת אזור חדר המדרגות</p> <p>תותר בנית יציאה עליונה לחדר המדרגות על הגג+ חדר מכונות למעלית.</p> <p>יותר ציפוי קטעי החזיתות של הבנין הפונות לחצר האחורית בקיר בטון ואבן (הן לצורך חיזוק הבנין והן בשל היות החזיתות הנ"ל מטויחות).</p> <p>תותר בנית ח. מדרגות מחוזק תקני ופיר מעלית לכל גובה הבנין.</p> <p>תותר בנית מרפסות זיז בחזית המזרחית האחורית, לקומות הבנין החדשות.</p> <p>תותר בנית מרפסות זיז בקומות החדשות בחזיתות המערבית והדרומית, מעל הכרכובים הבולטים בחזיתות אלה בקומה א', מעל המדרכה.</p> <p>תותר הצבת מתקנים טכניים למיזוג אויר, קולטי שמש וכו' על גג הבנין, כולל אלמנט הסתרה לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות הבטון.</p> <p>חזיתות הקומות החדשות וציפוי הבנין הקיים ייבנו מאבן מיזי קשה בגוון סיתות וכיחול כדוגמאת אבן הבנין הקיים. לא יורשה שימוש באבן נסורה.</p> <p>מסגרות פתחים, חשפים ומעקות מרספות, בחזיתות לרחובות, ייבנו בפרטים זהים לפרטים הקיימים בבנין.</p> <p>מעקות מרפסות זיז אחוריות יבוצעו מפרופילי מתכת.</p> <p>לא תורשה סגירת המרפסות הפתוחות הפונות לרחובות בשום צורה שהיא.</p> <p>כנ"ל לגבי מרפסות הזיז בחזית המזרחים האחורית. סגירת מרפסות אלה תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>פיתוח השטח בחצר האחורית</p> <p>1. תיבדק אפשרות לנטיעת עץ או שניים בתיאום על בעלי הזכויות בנכס של החלקות המצרניות (חלקה 33 וחלקה 248) וליצירת ערוגות במפלס הריצוף.</p> <p>עיצוב חזיתות</p> <p>1. טיפול בחזיתות הקיימות של הבנין הפונות לרחובות בן הלל והמלך ג'ורג' בקומות קרקע ו-א' יהיה בהתאם להנחיות ועדת השימור של עיריית ירושלים. (ראה סעיף 4.1.2 ג')</p> <p>2. עיצוב חזיתות המבנה בקומות החדשות הפונות לרחובות הנ"ל, וחזיתות חדשות הפונות לחצר האחורית הוא מנחה בלבד, ויתואם לעת מתן היתר בניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ג	ניהול מי נגר

4.1	עירוני מעורב
	<p>יש להותיר 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר.</p> <p>שימור</p> <p>ד</p> <p>1. המבנה נשוא התכנית הוא בנין לשימור לא תותר הריסת בנין לשימור, למעט הנושאים שיפורטו להלן: -תותר הריסת חלקי מבנה לצורך בניית ח. מדרגות ומעלית ולצורך התחברות לקומות העליונות ולבנית תוספות הבניה בחצר האחורית. הכל לפי המסומן בנספח הבינוי. בקומת הקרקע שיעודה מסחר, יותר פירוק קירות קיימים, שאינם רכיבים קונסטרוקטיביים, באישור מהנדס הקונסטרוקציה, במידה ויבוקש שינוי מערך החנויות הקיים (הגדלה/הקטנה של חנויות קיימות). כני"ל בקומה א' - לשינוי מערך יחידות הדיור המתוכננות.</p> <p>2. חזית לשימור: -חזיתות הקיימות לאורך הרחובות בן הלל והמלך ג'ורג' הן חזיתות לשימור. -לא תותר הריסתן שח חזיתות אלה. חיזוקים הנדסיים נדרשים לאורך חזיתות אלה יהיו פנימיים בלבד. -לא תותר כל פגיעה באופין, סגנון ובאלמנטים המקוריים שבהן, לרבות סוג האבן, פתחים, סיתות וכיחול.</p> <p>-תוסרנה כל תוספות הבניה שנוספו לחזיתות אלה עם השנים (כולל ציפוי אבן, תוספות לפתחים המקוריים וכו'), והן תוחזרנה למצבן המקורי. -קירות האבן ינוקו ויכוחלו מחדש כדוגמת הכיחול המקורי. השלמות אבנים ותיקונים כנדרש, יבוצעו בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. -פתח הכניסה לבנין על האלמנטים היחודיים שבו יטופל ינוקה ואלמנטים שנפגעו ישוחזרו. -דלת הכניסה המקורית לבנין תשופץ ותשומר. -מערכות החשמל, התקשרות וכו' יוסדרו בתאום עם הגורמים התואמים. -כל השילוט המסחרי הקיים יוסר. שילוט חדש יבוצע בהתאם לסעיף 4.1.2 ג' שלהלן. -לא תותר הצבת מזגנים בחזיתות אלה הן בשתי הקומות הקיימות והן בקומות החדשות. -מדרגות כניסה לחנויות, במידת הצורך בשל הפרשי גובה קלים ייבנו לפי פרטים אחידים, באבן לפי פרטים שיצורפו לתכנית הבקשה להיתר, כולל חריגה במידת הצורך לכיוון המדרכה הכל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. בין הקומות הקיימות לקומות החדשות יתוכנן פס ניתוק.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. בחזיתות המערבית והדרומית הפונות לרחובות המלך ג'ורג' ובן הלל 1, בהתאמה, תהיה חזית מסחרית. פרט לכניסה לבנין לא יותרו בקומת הקרקע שימושים אחרים, מלבד מסחר. החנויות בקומת הקרקע ייפתחו ויופנו בפעולות המסחרית אל הרחוב.</p> <p>2. על החזית המסחרית יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980, וההוראות בתכנית 2513 א'.</p> <p>3. בקומת הקרקע התחתונה יותר שימוש של מסחר ו/או תעסוקה.</p> <p>4. תותר הפיכת שטחי המגורים בקומה א' (מפלס +4.70) לשטחי מסחר.</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 18



תכנון זמין מונה הדפסה 18



תכנון זמין מונה הדפסה 18

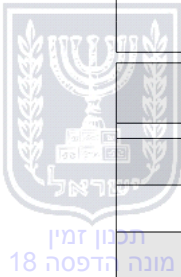
4.1	עירוני מעורב
ו	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>שטח לשימוש אגף רווחה חברה וקהילה בעיריית ירושלים בקומת הקרקע התחתונה (מפלס 3.15-) ייקבע שטח מובנה של כ 130 מ"ר עבור עיריית ירושלים לשימוש אגף הרווחה חברה וקהילה. הכל כמסומן בנספח הבנוי. יש לתאם את תכנון השטח ואת ההנגשה אליו עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט. א.קו בנין רגיל-עבור הבנין ב.קו בנין עילי-למרפסות זיזיות בקומות החדשות מעל לזכות הדרך בעומק מירבי של 1מ' ובמידות לפי המסומן בנספח הבינוי. ג. קו בנין תחתית/תת קרקעי - עבור חצרות אנגליות. -יותרו שימור שיפוץ והשמשה של חצרות אנגליות קיימות מקורות בבטון ולבני זכוכית, במפלס המדרכה ברח' המלך ג'ורג', להחדרת אור לקומת הקרקע התחתונה של הבנין. -באם לא ניתן יהיה לשמר את קרווי החצרות האנגליות או את חלקם יותר פרוק ובניה מחדש של הקרוי כדוגמת הקיים ובאותן מידות. -פרוק קרווי חצרות אנגליות ברחוב בן הלל ובניה מחדש במפלס ריצוף האבן ברחוב, הכל כדוגמת הקיים ובאותן מידות.</p>
ח	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>רישום:</p> <p>א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי התכנית כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
ט	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הריסה:</p> <p>1.המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב בחצר האחורית מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת האלמנטים המסומנים להריסה בשטח מבוקש ההיתר. 2.תותר הריסת קירות ותקרות בתחום המבנה כולל הריסת חדר המדרגות הקיים ליצירת מבואה נגישה, חדר מדרגות מוגן ומעלית הכל כמסומן בנספח הבינוי. 3.פירוקים והריסות בסמוך לחזיתות לשימור יבוצעו בהקפדה שלא לפגוע בשלמותן.</p>
י	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן. התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>



4.1	עירוני מעורב
יא	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
יב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנין המירבי יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי. גובה זה הינו מחייב וכל סטיה ממנו למעט סטיה של עד 30 ס"מ תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי של הבנין יהיה 8 קומות מעל מפלס הרחובות + קומת מרתף. כל סטיה ממנו תיחשב כסטיה בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. כל הגדלת שטח יחידות דיור בקומות החדשות בבנין מעבר ל-45 מ"ר (למעט סטיה של עד 0.5 מ"ר) תהיה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. כל שינוי בקו הבנין האחורי (מזרחי) יהיה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>5. כל שימוש שאינו מסחרי בקומת הקרקע, פרט לכניסה לבנין, למבואות לחדר המדרגות ולמעלית יהיה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>6. הכניסות לחנויות יהיו מכיוון הרחובות, עם פעילות מסחרית כלפי הרחוב. כל חריגה מכך תהיה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>7. כל סגירה של מרפסות בחזיתות לרחוב או של מרפסות הזיזי האחורית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>8. הריסת חזיתות הבנין המערבית והדרומית המוגדרות לשימור, תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
יג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום ואישור אדריכל העיר ומחלקת השימור לתכנון ועיצוב החזיתות ובכללן תכנון ועיצוב המרפסות.</p> <p>2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>4. תיאום התכנון עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תיאום התכנון עם המח' לנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>6. הכנת ורישום תצ"ר בשטח התכנית.</p>
יד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>-בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, כנ"ל מתקנים למיזוג איור.</p>



<p>עירוני מעורב</p>	<p>4.1</p>
<p>יש לדאוג להסתרת המתקנים הנ"ל על ידי גובה מעקה הגג או אלמנט הסתרה אחר. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום הוראות הפקעה להפרשה המבונה</p> <p>א. ייקבע כי תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לשימוש אגף רווחה חברה וקהילה בעיריית ירושלים בהתאם למסומן בנספח הבנוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.</p> <p>ב. השטח המיועד לצרכי ציבור לשימוש של אגף רווחה חברה וקהילה בהיקף של 130 מ"ר ימוקם בקומת הקרקע התחתונה במבנה. מיקום מוסדות הציבור כהפרשה מבונה לצרכי ציבור יהיה מסומן בנספח הבנוי אשר יוגדר כמחייב לעניין המפלט בו ימוקם השימוש הציבורי.</p> <p>ג. השטחים הציבוריים במסגרת תכנית זו יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית ירושלים בהתאם לדין. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה תכנונית בלשכת רשום המקרקעין בדבר ייעוד השטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת קרקע תחתונה של הבנין (כמפורט בנספח הבנוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>	<p>טו</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך מאושרת</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרכים</p> <p>א. השטח המסומן בתכנית בצבע חול הוא שטח לדרך קיימת או מאושרת בהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. השטח המסומן בתכנית בצבע חול עם קווים שחורים אלכסוניים הוא שטח לדרך קיימת או מאושרת/מדרחוב פתוח לרכב בטחון ולרכב שרות בשעות מסויימות.</p> <p>ג. בשטחים אלה תותרנה הפעולות הבאות:</p> <p>1. הקמת מרפסות זיז עבור הבנין בקומות החדשות</p> <p>2. שימור, שיפוץ והשמשה או במידת הצורך החלפה של חצרות אנגליות קיימות להחדרת אור לקומת הקרקע התחתונה. הכל לפי המפורט בסעיף 4.1 ו'.</p>	<p>א</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
				88.5	42		564	2681			736	1945	523	1	מגורים	עירוני מעורב
							137	653	58	225		370	523	1	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
							27	130		130			523	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
(4)		1	8	(3) 28.7	88.5	(2) 91	728	3464	58	(1) 355	736	2315	523	1	>סך הכל<	עירוני מעורב



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
73			1	מגורים	עירוני מעורב
			1	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
			1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
73	(4)	(4)	1	<סך הכל>	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בקומת הקרקע התחנתונה יותר שימוש של מסחר ו/או תעסוקה+שטח לעיריית ירושלים..
- (2) שטח תכסית הבנין 432 מ"ר לפי מדידה. 91% לפי שטח החלקה הרשום=475 מ"ר ו-83% לפי שטח החלקה המדוד=521 מ"ר..
- (3) גובה רצפת הגג-מעל גובה זה יותר חדר מכוונות וחדר יציאה לגג עד גובה 31.63+, וכן מעקה בהתאם לנספח הבנוי..
- (4) כמפורט בתשריט ובנספח הבנוי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 היטל השבחה

הוועדה 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

