

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0649525

תוספת שטחים וקומות לבניין ברח' בן הלל 3, מרכז העיר ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
08/09/2019

להפקיד את התכנית  
18/02/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הבנין נשוא התכנית נמצא ברח' בן הלל 3 פינת סמטת יעבץ בגוש 30049 חלקה 248 באזור המע"ר העירוני.

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

במסגרת התכנית למדרחוב שמספרה 2513 א' מוגדרת החזית לרח' בן הלל כחזית מסחרית.

החלקה כלולה בתכנית "הדלתון- מרכז העיר ירושלים", שלמרות שאין לה תוקף סטטוטורי, נושאים מסוימים בה משמשים כקווים מנחים לעיריית ירושלים לקביעת מדיניות תכנון לגבי המע"ר.

שטח החלקה הוא 0.453 דונם (רשום) ו- 0.437 דונם (מדוד)

הבניין המקורי נבנה בין השנים 1889-1910 ויעודו המקורי היה מגורים.

הבנין הוא דו קומתי קומת קרקע תחתונה במפלס סמטת יעבץ וקומת קרקע מוגבהת במפלס רח' בן הלל. בחזית לרחוב בן הלל נוספו במחצית המאה העשרים 2 חנויות.

המבנה מוגדר כמבנה לשימור, אתר לשימור מס' 3736 בכרססת השימור של עיריית ירושלים. שימושים במבנה כיום:

בקומת קרקע תחתונה מסחר / שטחי שרות למסחר

בקומת הקרקע- חנויות במפלס רח' בן הלל, מלון בוטיק במפלס המוגבה במסגרת התכנית מבקשים:

הרחבת קומת הקרקע התחתונה לכיוון רח' בן הלל (הרחבה תת קרקעית)

פרוק חנויות קיימות לבניה מחדש של החלק הקדמי של הבנין מסחר וכניסה לבנין במפלס הכביש, למגורים. בקומת הקרקע ובקומות החדשות.

תוספת 7 קומות חדשות מעל שתי הקומות הקיימות סה"כ 8 קומות ממפלס רח' בן הלל וקומת קרקע תחתונה.

סה"כ מתוכננות בבנין 31 יחידות דיור: 3 יחידות בקומת הקרקע הקיימת. ו-28 יחידות בשטח של כ-45 מ"ר כל אחת ב-7 הקומות החדשות (4 יח"ד בכל אחת).

בנוסף מתוכננים שטחי מסחר בקומת הקרקע במפלס רח' בן הלל, ושטחי מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע התחתונה.



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

תוספת שטחים וקומות לבניין ברח' בן הלל 3, מרכז העיר ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0649525

0.439 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

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  
 קואורדינאטה X 220702  
 קואורדינאטה Y 632176

### 1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר ירושלים, רח' בן הלל פינת סמטת יעבץ

### 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	3	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	לא מוסדר	חלק	248	149

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



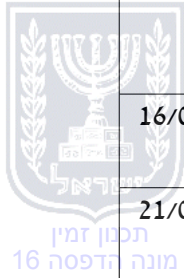
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



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
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
12/06/1988	2595	3565	תכנית זו מחליפה את תכנית 2516 בתחומה.	החלפה	2513 / 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	נספח בנוי	18: 10 14/01/2020	יואל בר דור	08/01/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	שטחים	17: 20 11/12/2019	יואל בר דור	11/11/2019	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	16: 25 14/07/2019	ראובן אלסטר	17/06/2019	1	1: 250	מחייב	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	רון ולרו			תל אביב- יפו	בת מרים יוכבד	15			ronval@012.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רון ולרו			תל אביב- יפו	בת מרים יוכבד	15			ronval@012.net.il

**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 בר דור אדריכלים	ירושלים	רבדים	13	02-6785341	02-6790626	bikson@017.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פרטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

## 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 שטחים וקומות לבנין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

1. שינוי ייעוד משטח למסחר לשטח עירוני מעורב.
2. קביעת בינוי לתוספת בניה לשתי הקומות התחתונות של הבנין ולתוספת 7 קומות חדשות מעל הבנין הקיים.
3. תוספת זכויות בניה.
4. קביעת קווי הבנין בהתאם לקונטור הבנין הקיים- קו בנין 0 בחזיתות לרחובות ולחלקה 249 המצרנית.
5. הגדלת מספר הקומות, משתי קומות קיימות ל-8 קומות מעל מפלס ה- 0.00 וקומת קרקע תחתונה.
6. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי ל-עד 31 יח"ד.
7. קביעת הוראות לשימור חזיתות מזרחית, צפונית ומערבית של הבנין הקיים וחצר קיימת.
8. קביעת הוראות עבור חזית מסחרית
9. קביעת הוראות בגין הריסה.
10. קביעת הוראה בדבר בנית מרפסות זיו בקומות החדשות בתחום הדרך.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
12. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**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	2	הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	2
		זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	1
		חזית מסחרית	עירוני מעורב	1
		להריסה	עירוני מעורב	1
		לשימור	עירוני מעורב	1
		קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
		קו בנין עילי	עירוני מעורב	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר	סה"כ	
0.66	3		דרך מאושרת
99.34	453		מסחר
<b>100</b>	<b>456</b>		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	סה"כ	
0.62	2.73		דרך מאושרת
99.38	436.62		עירוני מעורב
<b>100</b>	<b>439.34</b>		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>עירוני מעורב</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. משרדים ג. מלונאות ד. מסחר
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר תוספת 7 קומות חדשות על ובקונטור הבנין הקיים כולל בקו בניה 0 בחזית הדרומית לרח' תכנון זמין מונה הדפסה 16</p> <p>בן הלל ובחזית המזרחית לסמטת יעבץ. (מפלסים +5.15 עד +24.77)</p> <p>תותר הגדלת האגף הדרומי של קומת הקרקע התחתונה (מפלס -3.15) עד קו החלקה הדרומי לרח' בן הלל. הכל כמסומן בנספח הבינוי</p> <p>תותר הריסת חנויות קיימות ומדרגות ובנית חנויות חדשות ומבואה לבנין בקומת הקרקע (מפלס +0.00) הכל כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>תותר בנית יציאה עליונה לחדר המדרגות על הגג+ ח. מכונות למעלית.</p> <p>חיזוק שתי הקומות הקיימות של המבנה, למעט בחזית לרח' בן הלל יעשה ללא פגיעה בחזיתות הקיימות המיועדות לשימור.</p> <p>תותר בנית מרפסות זיו בחזית הצפונית מעל מרפסות זיו קיימות לקומות החדשות, כדוגמת ובמידות המרפסות הקיימות.</p> <p>תותר בנית מרפסות זיו בקומות החדשות בחזית הדרומית לרח' בן הלל, מעל תחום הדרך.</p> <p>תותר הצבת מתקנים טכניים למיזוג אוויר קולטי ודודי שמש וכ' על גג הבנין. כולל אלמנט הסתרה חזיתות הקומות החדשות ייבנו מאבן מיזי קשה בגוון, סיתות וכיחול כדוגמת אבני הבנין הקיים. לא יורשה שימוש באבן נסורה.</p> <p>מסגרות פתחים, חשפים, וכרכובים ויבנו בפרטים זהים לפרטים הקיימים בבנין.</p> <p>מעקות מרפסות זיו יבוצעו מפרופילי מתכת כדוגמת המעקות המקוריים. לא תורשה סגירת מרפסות זיו בשום צורה שהיא.</p> <p>עיצוב הפתחים בחזיתות בקומות החדשות הינו מנחה בלבד, ויתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה.</p> <p>לא תורשה סגירת המרפסות הפתוחות בחזיתות הצפונית והדרומית בשום צורה שהיא, סגירת מרפסות אלה תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>טיפול בחזיתות הקיימות של המבנה - המזרחית, הצפונית, והמערבית יהיה בהתאם להנחיות ועדת השימור של עיריית ירושלים (ראה סעיף 4.1.2 ג').</p> <p>עיצוב חזיתות המבנה בקומות החדשות הוא מנחה בלבד, ויתואם לעת מתן היתר בניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>גינון ונטיעות:</p> <p>נטיעת עצים בחצר הצפונית בהתאם לתכנית פיתוח שתוכן כחלק מתכנית הבקשה להיתר. יינטעו 3 עצים בוגרים לפי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>סוג העצים וגודלם ייקבע על פי דרישות מחלקת שפ"ע בעירייה.</p> <p>נטיעת העצים תהיה תנאי לקבלת טופס איכלוס.</p>
ג	<b>שימור</b>



4.1	עירוני מעורב
	<p>1. שימור:</p> <p>המבנה נשוא התכנית הוא מבנה לשימור לא תותר הריסת בנין לשימור למעט הנושאים שיפורטו להלן:</p> <p>-תותר הריסת שתי החנויות והמדרגות בחזית הדרומית לרח' בן הלל (תוספות מאוחרות לבנין המקורי)</p> <p>-תותר הריסה חלקית של הקמרון בקומת הקרקע התחתונה לצורך בניית ח.מדרגות ומעלית ולצורך התחברות לקומות העליונות, הכל כמסומן בנספח הבנוי.</p> <p>-יותר פירוק קירות קיימים פנימיים שאינם רכיבים קונסטרוקטיביים, באישור מהנדס הקונסטרוקציה.</p> <p>כמו כן תותר "שתילת" אלמנטים קונסטרוקטיביים כנדרש בקירות ובתקרות הקיימים. יש לשמר את קטעי התקרה המקורית במפלס +5.15 הקיימים במבנה.</p> <p>2. תכנית פיתוח מפורטת לשימור החצר הצפונית על האלמנטים שבה: קירות תמך, קירות בנויים, ריצוף, מדרגות מעקות מתכת וכו' תהיה בהתאם להוראות שימור שייקבעו על ידי יחידת השימור של עיריית ירושלים לעת הגשת תכנית בקשה להיתר.</p> <p>יש לשמר את בור המים ואת פי הבור הקיים, כולל מכסה המתכת, או התקנת מכסה מתכת כדוגמת הקיים בשכונות.</p> <p>3. חזית לשימור:</p> <p>החזיתות הקיימות המזרחית (למעט חלקה הדרומי), הצפונית והמערבית הן חזיתות לשימור. לא תותר הריסתן של חזיתות אלה, וחיזוקים נדרשים לאורך חזיתות אלה יהיו פנימיים בלבד.</p> <p>לא תותר כל פגיעה באופיין, סיגנון ובאלמנטים המקוריים שבהן, לרבות סוג האבן, פתחים, מסגרות וכרכובים, סיתות וכיחול.</p> <p>תוסרנה כל תוספות הבניה שנוספו לחזיתות אלה עם השנים והן תוחזרנה למצבן המקורי. קירות האבן ינוקו ויכוחלו מחדש כדוגמת הכיחול המקורי. השלמות אבנים קטעי קירות, ותיקונים כנדרש יבוצעו בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. מערכות החשמל, התקשורת וכו' יוסדרו בתיאום עם הגורמים התואמים.</p> <p>לא תותר הצבת מזגנים בחזיתות הבניין הקיימות והחדשות</p> <p>מרפסות הזיזו הקיימות בחזית הצפונית יתוקנו וישוחזרו כולל משטח המרפסות ומעקות המתכת לפי פרטי המרפסות המקוריות.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. בקומת הקרקע התחתונה יותר שימוש של מסחר ו/או תעסוקה</p> <p>2. בקומת הקרקע בחזית לרח' בן הלל יותר שימוש של מסחר, והחנויות המתוכננות ייפתחו ויפונו בפעילותן המסחרית אל הרחוב.</p> <p>3. הכניסה לשטחי המסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע התחתונה יהיו הן מסמטת יעבץ והן מהחזית הצפונית.</p> <p>4. על החזיתות המסחריות 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>
ה	ניהול מי נגר

4.1	עירוני מעורב
	יש להותיר 15% משטח המגורים לחלחול מי נגר.
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבנוי.</p> <p>א. קו בניה רגיל-עבור הבנין, וקו בנין לקומות החדשות בחזית המערבית.</p> <p>ב. קו בנין עילי למרפסות הזיזיות בקומות החדשות מעל לזכות הדרך בעומק המירבי של 1.10 מ' ובמידות לפי המסומן בנספח הבנוי.</p> <p>ג. קו בנין עילי כנ"ל למרפסות זיזיות קיימת וחדשות בחזית הצפונית.</p>
ז	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>רישום:</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן לעל ידי מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות תכנית תצ"ר והוצאות רישום ממגישי התכנית כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
ח	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. המבנים וחלקי המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת האלמנטים להריסה בשטח מבוקש ההיתר</p> <p>2. תותר הריסת קירות ותקרות בתחום המבנה הכלל כמסומן בנספח הבינוי</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתאר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p><b>חניה</b></p> <p>בגין תכנית זו לא תידרש אספקת מקומות חניה.</p>
יא	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבנין המסומנים בתשריט מחייבים וכל סטיה ניכרת מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. 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>3. כל שימוש שאינו מסחרי ו/או תעסוקתי בקומת הקרקע התחתונה, ושימוש שאינו מסחרי בחלק קומת הקרקע הפונה לרח' בן הלל במפלס הרחוב, יהיה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. כל סגירה של מרפסות הזיז בחזית הצפונית ובחזית הדרומית של המבנה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>5. מפלס הכניסה הקובעת לבנין כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>6. שימור הבנין ותוספות הבניה בקומות הקיימות והחדשות יבוצעו בהינף אחד. כל סטייה מכך תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>7. הוראות השימור, כמוגדר בהוראות התכנית בסעיף 4.1 ג' ובנספחים, הן מחייבות וכל סטיה מהן תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
יב	<p><b>קולטי שמש על הגג</b>                      בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. כני"ל מתקנים למיזוג אויר . הפתרון יכלול מעקה להסתרת המתקנים הנ"ל. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום ואישור מח' השימור של העיריה לנושאי הטיפול בחזיתות הבנין הקיים המסומנות לשימור, ובנושא שימור בור המים וריצוף החצר הצפונית. (ראה סעיף 4.1 ג')</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 ביוצע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>4. יש לתאם מול מחלקת השימור את הפרופורציות והפתחים של החזית הדרומית באופן שיהיה תואם לחזיתות מסחריות הסטוריות באזור.</p> <p>ב. שימור בור המים כולל פי הבור המקורי.</p> <p>5. תיאום התכנון עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תיאום התכנון עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>7. הכנת ורישום תצ"ר בשטח התכנית.</p>
יד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט בזוגות קווים אלכסוניים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כחצר פתוחה, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך מאושרת.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט התכנית בצבע חול עם קווים שחורים אלכסוניים - הוא שטח לדרך קיימת או מאושרת עם הנחיות מיוחדות /מדרחוב פתוח לרכב בטחון ולרכב שרות בשעות מסוימות.</p> <p>2. בשטח זה תותר הקמת מרפסות זיי עבור הבנין בקומות החדשות.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% 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
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					
							486.5	1846			445	1401	(1) 437	1	מגורים	עירוני מעורב
							64	280	0	241		39	(1) 437	1	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
(4)	(4)	1	6	(3) 27.79	70.9	31	(2) 57	550.5	2126	0	241	445	1440	(1) 437	<סך הכל>	עירוני מעורב



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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			
66.19			1	מגורים	עירוני מעורב
			1	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
66.19	(4)	(4)		<סך הכל>	עירוני מעורב

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 453 מ"ר שטח חלקה רשום. 437 מ"ר שטח חלקה מדוד.
- (2) שטח תכסית הבנין 258 מ"ר לפי מדידה. 57% לפי שטח החלקה הרשום-453 מ"ר. 59% לפי שטח החלקה המדוד = 437 מ"ר.
- (3) גובה רצפת גג. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות וחדר יציאה לגג עד גובה 31.11+.
- (4) כמפורט בתשריט ובנספח הבנוי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**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.
- 2.חיזוק המבנה לצורך עמידה בתקן ת"י 413 לאורך החזיתות הקיימות המיועדות לשימור, יהיה פנימי בלבד

**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.

**6.3****כתב שיפוי**

מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הוועדה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. כל סטיה מכך תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית התשס"ב 2002).

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.