

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0944827

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



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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. שטח החלקה 521 מ"ר

הבנין נבנה בין השנים 1937-1944 וכלל בקומת הקרקע ובקומת התחתונה מסחר ובקומה א' מגורים. הבנין בבעלות פרטית.

בשנת 2017 הוגשה לגבי הבנין תכנית בנין עיר שמספרה 101-0537514.

במסגרת התכנית נוספו ל-2 הקומות הקיימות ולקומת הקרקע התחתונה 6 קומות חדשות (סה"כ 8 קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין).

קומת הקרקע מיועדת למסחר ולכניסה לבנין.

קומת הקרקע התחתונה מיועדת למסחר ו/או תעסוקה וכוללת שטח לשימוש אגף רווחה חברה וקהילה בעיריית ירושלים.

שבע הקומות העליונות מיועדות למגורים-ובהן 42 יח"ד.

התכנית אושרה וקיבלה תוקף ב-3.6.2019 מס' ילקוט פרסומים ברשומות - 8269.

במסגרת התכנית המוגשת בזה מבוקשת תוספת של 2 קומות(סה"כ 10 קומות מעל מפלס הכניסה לבנין) ותוספת של 5 יח"ד.

התוספת החדשה - במסגרת קווי הבנין של הקומות המאושרות.

סה"כ מס' יחידות דיור עד 47.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

101-0944827

מספר התכנית

0.521 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

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	220686
קואורדינאטה Y	632186

1.5.2 תיאור מקום

בן הלל 1 פינת המלך ג'ורג' 7 מרכז העיר ירושלים.

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 מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	לא מוסדר	חלק	249	

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 9



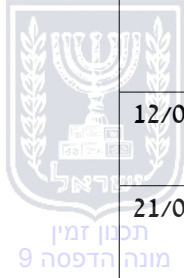
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2513 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2513 / א.	3565	2595		12/06/1988
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	687	1586		16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000
101-0537514	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0537514 בתחומה.	8269	11532		03/06/2019



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואל בר-דור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יואל בר-דור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	10/01/2022	יואל בר-דור	12: 34 25/01/2022	מחייב לענין מיקום השטחים לצרכי ציבור	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 100	1	10/01/2022	יואל בר-דור	12: 34 25/01/2022	טבלת שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/09/2020	ראובן אלסטר	11: 23 27/01/2021	מצב מאושר	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
	פרטי	דניאל ולירו			הרצליה	קלוזנר	27	054-6600696		danivalero5@gmail.com
	פרטי	רון ולירו			ירושלים	(1)		054-4709559		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

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שוורצבורג אורי			ירושלים	אבן ישראל	5	02-6234988		oren3543@gmail.com
בעלים		דניאל ולירו			הרצליה	קלוזנר	27	054-6600696		danivalero5@gmail.com
בעלים		סימון טניה ולירו			תל אביב- יפו	ויצמן (1)	18	052-6701035		danivalero5@gmail.com
בעלים		רון ולירו			תל אביב- יפו	בת מרים יוכבד (2)	15	054-4709559		ronval@012.net.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אמירה ולרו מוסקנה				תל אביב-יפו	בת מרים יוכבד (3)	15	054-7374444		amira.valero@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אורי שוורצבורגר מיוצג ע"י עו"ד אורן א.ולירו רח' אבן ישראל 5, ירושלים טל' 02-6234988

(1) כתובת: פאלאס דיור מוגן.

(2) כתובת: דירה 6.

(3) כתובת: אצל רון ולרו רחוב יוכבד בת מרים 15 דירה 6 ת"א.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואל בר-דור	7326		ירושלים	רבדים	13	02-6785341	02-6790626	bikson@017.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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/מאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספות בניה של שתי קומות עליונות מעל הבנין הקיים/מאושר.

2. תוספת זכויות בניה.

3. קביעת קווי הבנין של 2 הקומות החדשות בהתאם לקונטור הקומות המאושרות כולל קו בנין 0 בחזיתות לרחובות ולמבנים המצויים.

4. הגדלת מספר הקומות משמונה קומות מעל מפלס ה 0.00 וקומת קרקע תחתונה לעשר קומות מעל מפלס ה- 0.00 וקומת קרקע תחתונה.

5. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי.

6. קביעת הוראות לשימור חזיתות מערבית ודרומית של 2 הקומות הקיימות.

7. קביעת הוראות עבור חזית מסחרית.

8. קביעת הוראות בגין הריסה.

9. קביעת הוראות בדבר שימור חצרות אנגליות קיימות בתחום הדרך.

10. קביעת הוראות בדבר בנית מרפסות זיז בקומות המאושרות ובקומה ח' החדשה בתחום הדרך.

11. קביעת הוראות שמירה והגנה על עץ בוגר בחזית לרח' המלך ג'ורג' בתחום הדרך.

12. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
חזית מסחרית	עירוני מעורב	1
לשימור	עירוני מעורב	1
קו בנין עילי	עירוני מעורב	1

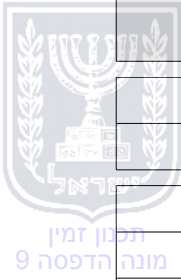
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב	521	100
סה"כ	521	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	522.2	100
סה"כ	522.2	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 שתי קומות חדשות על ובקונטור הבניין הקיים, (מפלסים +28.71 +32.04) תותר בניית יציאה עליונה לחדר המדרגות על הגג החדש + חדר מכונות למעלית. תותר בניית מרפסות זיז בחזית המזרחית האחורית, לקומה ח' ולקומה ט' החדשות. בתחום שטחי הדרך ברחוב המלך ג'ורג' וברחוב בן הלל מחוץ לתחום התכנית תותרנה הפעולות הבאות, הכל כמופיע בתשריט מצב מוצע ובנספח הבנוי</p> <p>1. הקמת מרפסות זיז עבור הבנין בקומות המאושרות לפי תכנית 101-0537514 והחדשות הכל לפי המסומן בנספח הבנוי.</p> <p>2. שימור, שיפוץ והשמשה או במידת הצורך החלפה של חצרות אנגליות קיימות להחדרת אור לקומות הקרקע התחתונה. הכל לפי המפורט בתשריט מצב מוצע ובנספח הבנוי.</p> <p>תותר הצבת מתקנים טכניים למיזוג אויר, קולטי שמש וכו' על גג הבנין, כולל אלמנט הסתרה, לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות הבנין.</p> <p>המתקנים והתשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על הגג.</p> <p>לא תותר הקמת שנאי במבנה נפרד, אלא כמבנה טמון בקרקע בלבד.</p> <p>חזיתות הקומות החדשות ייבנו מאבן מיזי קשה בגוון סיתות וכיחול כדוגמאת אבן הבנין הקיים. לא יורשה שימוש באבן נסורה.</p> <p>מעקות מרפסות זיז אחוריות יבוצעו מפרופילי מתכת או לוחות זכוכית.</p> <p>לא תורשה סגירת המרפסות הפתוחות הפונות לרחובות בשום צורה שהיא.</p> <p>כני"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 יבוצעו גינון ונטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל על פי תכנית פיתוח מאושרת.</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 ד')</p> <p>2. עיצוב חזיתות המבנה בקומות המאושרות והחדשות הפונות לרחובות הני"ל, וחזיתות חדשות הפונות לחצר האחורית הוא מנחה בלבד, ויתואם לעת מתן היתר בניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מאחר ואין אפשרות להותיר 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר, יוגש, במסגרת הבקשה להיתר, תכנון של מערכת ניקוז לבור חלחול בהתאם לסעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34.</p>





4.1	עירוני מעורב
ד	<p>שימור</p> <p>הנחיות השימור המופיעות בסעיף 4.1 ד' בהוראות תכנית 101-0537514 ממשיכות לחול.</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).</p> <p>2. כנ"ל בקומה א' - לשינוי מערך יחידות הדיור המתוכננות. חזית לשימור:</p> <p>-החזיתות הקיימות בקומת הקרקע ובקומה א' לאורך הרחובות בן הלל והמלך ג'ורג' הן חזיתות לשימור.</p> <p>-לא תותר הריסתן של חזיתות אלה. חיזוקים הנדסיים נדרשים לעמידה בתקן 413 לאורך חזיתות אלה יהיו פנימיים בלבד ולא יפגעו בחזיתות הקיימות.</p> <p>-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.</p> <p>-קירות האבן ינוקו ויכוחלו מחדש כדוגמת הכיחול המקורי. השלמות אבנים ותיקונים כנדרש, יבוצעו בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>-פתח הכניסה לבנין על האלמנטים היחודיים שבו יטופל ינוקה ואלמנטים שנפגעו ישוחזרו. דלת הכניסה המקורית לבנין תשופץ ותשומר.</p> <p>-מערכות החשמל, התקשרות וכו' יוסדרו בתאום עם הגורמים התואמים.</p> <p>-כל השילוט המסחרי הקיים יוסר. שילוט חדש יבוצע בהתאם לסעיף 4.1.2 ה' שלהלן.</p> <p>-לא תותר הצבת מזגנים בחזיתות אלה הן בשתי הקומות הקיימות והן בקומות המאושרות ובקומות המוצעות.</p> <p>-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 בפעולותן 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>

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.</p> <p>א. קו בנין רגיל-עבור הבנין</p> <p>ב. קו בנין עילי-למרפסות זיזיות בקומות המאושרות והחדשות מעל לזכות הדרך בעומק מירבי של 1מ' ובמידות לפי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. קו בנין תחתי/תת קרקעי - עבור חצרות אנגליות מתחת לתחום הדרך.</p> <p>-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.</p> <p>-באם לא ניתן יהיה לשמר את קרויי החצרות האנגליות או את חלקם יותר פרוק ובניה מחדש של הקרוי כדוגמת הקיים ובאותן מידות.</p> <p>-פרוק קרויי חצרות אנגליות ברחוב בן הלל ובניה שלו מחדש במפלס ריצוף האבן ברחוב, הכל כדוגמת הקיים ובאותן מידות.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העץ הנמצא על המדרכה בחזית המערבית, מחוץ לתחום התכנית ברח' המלך ג'ורג' הוא עץ לשימור. הגנה ושמירה על העץ ייעשו בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעיריה.</p>
ט	<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.</p> <p>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>
י	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הריסה:</p> <p>1. תותר הריסת קירות בתחום המבנה לשינויים במערך הדירות הקיים.</p>
יא	<p>חניה</p> <p>בגין תכנית זו לא תידרש אספקה של מקומות חניה.</p>
יב	<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>

עירוני מעורב	4.1
<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 10 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 שינוי בקו הבנין האחורי (מזרחי) יהיה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. כל שימוש שאינו מסחרי בקומת הקרקע, פרט לכניסה לבניין, למבואות לחדר המדרגות ולמעלית יהיה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>5. 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>6. 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>7. הריסת חזיתות הבנין המערבית והדרומית המוגדרות לשימור, תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	<p>יג</p>
<p>תנאים בהליך הרישוי</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> <p>7. אישור מחלקות כבאות ותברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תיאום ואישור מח' שימור בכל הקשור לחזיתות המבנה ורכיבי השימור שבהן.</p> <p>9. הגשת דו"ח מהנדס שימור הכולל הנחיות חיזוק המבנה הקיים.</p> <p>10. הגשת נספח פרטי שימור שיערך על ידי אדריכל שימור מוסמך. טופס מינוי אדריכל שימור מלווה יימסר למחלקת שימור בעיריה.</p> <p>11. הגשת תכנית פיתוח החצר המציעה גינון ונטיעת עצים. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל על פי תכנית הפיתוח המאושרת.</p>	<p>יד</p>
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>טו</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

עירוני מעורב	4.1
<p>-בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, כנ"ל מתקנים למיזוג איור.</p> <p>-יש לדאוג להסתרת המתקנים הנ"ל על ידי גובה מעקה הגג או אלמנט הסתרה אחר.</p> <p>-הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>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 יעוד 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>	טז



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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי	
							638.5	3327	0	0	724	2603	521	1	מגורים	עירוני מעורב	
							124	645	45	230		370	521	1	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב	
							26.5	137		137			521	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
(3)		1	10 (2)	35.5	90.2	47	83 (1)	789	4109	45	367	724	2973	521	1	>סך הכל<	עירוני מעורב



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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			
91.4			1	מגורים	עירוני מעורב
			1	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
			1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
91.4	(3)	(3)	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח תכסית הבנין 432 מ"ר לפי מדידה. 83% לפי שטח החלקה המדוד=521 מ"ר.

(2) גובה רצפת הגג +35.17 -מעל גובה זה יותר חדר מכוונות וחדר יציאה לגג עד גובה +38.25, וכן מעקה בהתאם לנספח הבנוי.

(3) כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בת"י 413 בקומות הקיימות יהיה חיזוק פנימי ולא יפגע בחזיתות הקיימות.

6.2

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9