

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0910141

תוספת שטחים וקומות לבניין ברחוב יפו 55 פינת המלך ג'ורג 2 י-ס.

ירושלים

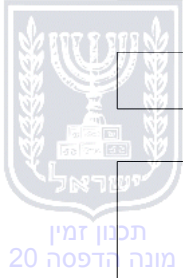
מחוז

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

הבניין נשוא התוכנית נמצא ברחוב יפו 55 פינת רחוב המלך גורג' 2 בגוש 30074 חלקה 4, באזור המעי"ר העירוני. יעוד השטח של החלקה לפי תוכנית המתאר לירושלים מס' 62 מתחלק לשני יעודים - מסחר כללי ודרך קיימת או מאושרת לפי תוכנית מס' 1680. שטח רשום של החלקה 0.439 דונם.

הבניין המקורי נבנה בין השנים 1926-1929 הוא תוכנן כמבנה בן כמה קומות אבל בפועל נבנתה קומת הקרקע בלבד שייעודה המקורי והעכשווי מסחר כשמעליה גג רעפים והכנה למרפסות עתידיות. כמו כן נבנה חדר מדרגות שאמור היה לשמש את הקומה/הקומות העליונות. למעט הכניסה למבנה, החזיתות הן חזיתות מסחריות הן לרחוב יפו והן לרחוב המלך גורג'.

המבנה מוגדר כמבנה לשימור. מספר אתר בכרטסת השימור 150. חזיתות המבנה מוגדרות כי חזיתות לשימור.

במסגרת התוכנית מבקשים הרחבת קומת הקרקע הקיימת לחצר האחורית. תוספת 9 קומות חדשות על קומת הקרקע הקיימת (העליונה בנסיגה), סה"כ 10 קומות ממפלס הרחובות + מפלס חלקי של גלריות בחנויות. סה"כ מתוכננות בבניין 40 יח"ד בנוסף על שטחי המסחר הקיימים והמוצעים בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים וקומות לבניין ברחוב יפו 55 פינת המלך
ג'ורג 2 י-ם.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0910141

מספר התכנית

0.439 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 220693
 קואורדינאטה Y 623270

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר ירושלים, רח' יפו 55 פינת המלך ג'ורג' 2.

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	יפו	55	

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	4	

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 20



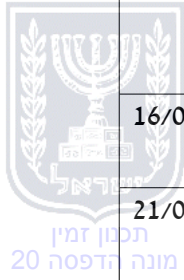
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 מק/5022/א	כפיפות	מק/5022/א
14/12/1972		649	1881	תכנית זו מחליפה את תכנית 1680 בתחומה.	החלפה	1680



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 מחייב לענין השימור	09: 35 01/08/2022	יואל בר דור	18/07/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח שטחים	11: 50 27/02/2022	יואל בר דור	06/01/2022	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	15: 16 24/02/2022	יורם אלישיב	23/02/2022	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 (1)			תל אביב-יפו	בת מרים יוכבד	15			ronval@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה 6.

1.8.2 יזם

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			danivalero5@gmail.com
בעלים		רון ולירו			תל אביב-יפו	בת מרים יוכבד (2)	15			ronval@012.net.il
בעלים		אמירה ולרו מוסקנה			תל אביב-יפו	בת מרים יוכבד (3)	15			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 רוך 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
אדריכל	עורך ראשי	יואל בר דור	7326		ירושלים	רבדים	13	02-6785341	02-6790626	bikson@017.net.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	office@elyas hiv1.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 לבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למסחר ומשטח לדרך קיימת או מאושרת לשטח עירוני מעורב .
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה לקומת הקרקע הקיימת ולתוספת תשע קומות חדשות מעל הבניין הקיים.
3. תוספת זכויות בניה
4. קביעת קווי הבנין בהתאם לקונטור הבניין הקיים - קו בניין 0 בחזיתות לרחובות, וקו בניין 0 לחלקות 409 ו-3 המצרניות כולל בניה בקומת הקרקע בחצר האחורית והרחבה בחזית הפנימית הצפון מערבית.
5. הגדלת מספר קומות מקומה אחת קיימת ל-10 קומות מעל מפלס ה 0.00.
6. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי ל-40 יח"ד.
7. קביעת הוראות לשימור החזיתות הצפון מזרחית והדרום מזרחית של הבניין הקיים.
8. קביעת הוראות לשימור, העתקה והשלמה של מהלך מדרגות קיים.
9. קביעת הוראות לשימור עץ קיים מחוץ לגבול התכנית, ועקירת עץ קיים בתחום התכנית.
10. קביעת הוראות עבור חזית מסחרית.
11. קביעת הוראות בגין הריסה.
12. קביעת הוראות בדבר בניית מרפסות זיז בקומות החדשות בתחום הדרך.
13. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
14. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
		בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	1
		דרך /מסילה לביטול	עירוני מעורב	1
		חזית מסחרית	עירוני מעורב	1
		לשימור	עירוני מעורב	1
		מבנה להריסה 2	עירוני מעורב	1
		קו בנין עילי	עירוני מעורב	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מסחרי	173	39.41	
דרך מאושרת	266	60.59	
סה"כ	439	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
עירוני מעורב	439.23	100	
סה"כ	439.23	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. משרדים ג. מלונאות ד. מסחר.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר תוספת 9 קומות חדשות על הבנין הקיים בקו בניין 0 בחזיתות לרחובות ובמגע עם בנינים מצרניים כולל הרחבה בחזית האחורית הצפון מערבית כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. תותר תוספת בניה בקומת הקרקע (מפלס 0.00) ובשטח החצר האחורית הכל כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>קו הבנין העלי המסומן בתשריט התכנית הוא קו בנין לקומות שמעל לקומת הכניסה הקובעת. תמהיל הדירות בתכנית ייקבע באופן הבא:</p> <p>30% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר.</p> <p>30% נוספים מיחידות הדיור יהיו עד 90 מ"ר והיתר יהיו ללא מגבלת גודל.</p> <p>תותר הריסת קירות וחדר מדרגות קיימים בקומת הקרקע (מפלס 0.00).</p> <p>הכל כמסומן בנספח הבינוי, כולל פירוק גלריות קיימות בחנויות.</p> <p>תותר הריסת תקרה קיימת ופירוק גג רעפים קיים הכל כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>חיזוק קומת הקרקע הקיימת ייעשה ללא פגיעה בחזיתות הקיימות המיועדות לשימור.</p> <p>תותר בניית יציאה עליונה לחדר המדרגות ולמעלית על הגג.</p> <p>תותר בניית מרפסות זיז בקומות החדשות בחזיתות לרחובות מעל תחום הדרך.</p> <p>תותר הצבת מתקנים טכניים למיזוג אוויר, קולטי ודודי שמש וכו על גג הבניין, כולל אלמנט הסתרה.</p> <p>חזיתות הקומות החדשות ייבנו מאבן מיזי קשה בגוון, סיתות וכיחול כדוגמת אבני המבנה הקיים. לא יורשה שימוש באבן נסורה.</p> <p>מסגרות פתחים, חשפים וכרכובים ייבנו בפרטים שיהיו חלק בלי נפרד מתוכנית הבקשה להיתר. מעקות מרפסות הזיז יבוצעו מפרופילי מתכת, או מזכוכית.</p> <p>לא תורשה סגירת מרפסות זיז בשום צורה שהיא.</p> <p>עיצוב חזיתות המבנה כולל פתחים בקומות החדשות הוא מנחה בלבד, ויתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת מתן היתר בניה.</p> <p>טיפול בחזיתות קיימות של המבנה יהיה בהתאם להנחיות ועדת השימור של עיריית ירושלים. (ראה סעיף 4.1.2 ב')</p> <p>המתקנים והתשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום של מופע על הקרקע, ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות, ו/או על הגג.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>1. המבנה נשוא התכנית הוא מבנה לשימור. לא תותר הריסת הבניין לשימור למעט החזיתות האחוריות של הבניין (חזית דרומית ומערבית), הקירות הפנימיים שאינם קונסטרוקטיביים, הגג והתקרה במפלס +5.40, נספח הבינוי יהא מחייב לענין נושא השימור.</p> <p>2 חזית לשימור:</p> <p>החזיתות הקיימות כלפי רחוב יפו ורחוב המלך ג'ורג' הן חזיתות לשימור. לא תותר הריסתן של</p>

- חזיתות אלה וחזזוקים קונסטרוקטיביים בקירות אלו יהיו פנימיים בלבד.
3. לא תותר פגיעה באופיין של החזיתות לשימור, בסגנון ובאלמנטים המקוריים שבהן, לרבות סוג האבן, פרטי המסגרות, מעקות, סורגים, פרטי האבן בפתחים, כרכובים, שילוט היסטורי, פרטי סיתות, נפחות, עיטור, והכיחול המקורי.
4. הטיפול בחזיתות לשימור ייעשה בהתאם לדרישות מח' שימור והנחיותיה, פרטים והוראות הטיפול ברכיבי השימור יוצגו בנספח שימור אדריכלי שיימסר לאישור מח' שימור, לא יותר ביצוע פירוק והרכבה מחדש של החזיתות לשימור.
5. נספח השימור האדריכלי להיתר בניה ייערך ע"י אדריכל שימור מלווה, שיפעל על פי הנחיות מח' השימור.
6. רכיבי השימור המיוחדים ובהם - שילוט האבן המונומנטלי בחזית, כרכובי המרפסות הזיזיות בקומה א' וגרם המדרגות ההיסטורי שנותר רק בחלקו העליון יעברו טיפול שימור ושיקום קפדני שיתוכנן ע"י אדריכל השימור המלווה ויאושר ע"י מחלקת השימור.
7. גרם המדרגות ההיסטורי החלקי יפורק לצרכי שימור ויורכב מחדש במיקומו כמסומן בנספח הבינוי. יש לתקן את הדרוש במדרגות הקיימות ולהשלים את שיחזורן של המדרגות החסרות. עבודה זו תבוצע בהתאם לפרטים והנחיות מהנדס השימור ואדריכל השימור לאחר קבלת אישור של מחלקת השימור.
- הנחיות ותכניות מפורטות לפירוק המדרגות יוטמעו בנספח השימור האדריכלי ויאושרו ע"י מחלקת השימור.
8. מרפסות הזיזי שייבנו בקומה א' יתוכננו לפי פרט המרפסת המקורית הקיימת בחזית כלפי רחוב המלך ג'ורג, פרט המעקה המוצע יותאם לדוגמת המעקה האופייני במבנים הסמוכים ויוטמע בנספח השימור האדריכלי.
- המרפסות החדשות יבנו בקו המרפסות המקוריות ולא יעברו קו המרפסת המקורית.
- עיצוב המרפסות החיצוניות, כולל רוחב המרפסות, מקצב הפתחים בחזיתות, חומרי החיפוי, יתואמו עם מחלקת השימור, לעת הוצאת היתר בניה.
- חיפוי החזיתות החיצוניות החדשות יהיו באותו מישור של החזיתות המקוריות.
9. גרם המדרגות ההיסטורי יושמש ויתפקד כחלק אינטגרלי מהחלל הציבורי המחבר בין קומת הרחוב וקומה א'. המדרגות יהיו פתוחות לשימוש הציבור הרחב,
10. יש לסמן בכל מסמכי התכנית(תשריט, נספח בינוי) את רכיבי השימור בצבע סגול, כמקובל. תנאי למתן היתר בנייה ;
11. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל השימור יימסר למחלקת שימור.
12. יש להגיש נספח פרטי שימור אדריכלי לאישור מחלקת השימור. הנספח יוטמע בהרמוניקה.
13. היתר זה כפוף למסירת כתב התחייבות וערבות בנקאית שיאושרו במחלקת השימור. על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשתה למחלקת השימור.
14. היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית שתימסר למחלקת השימור.
15. תנאי לתחילת עבודות חיפוי/בנייה באבן הבניה החדשה יהא אישור מחלקת השימור לאבן המוצעת.
16. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום חוזר עם מחלקת השימור.
17. הסרת כל תוספות הבנייה ומערכות התשתית שהותקנו על חזיתות המבנה המקורי, הסרת המפגעים הנ"ל יבוצעו בפיקוח אדריכל השימור
18. יש לבצע ניקוי לקירות האבן ותיקוני כיחול בהתאם למפרט שיערך ע"י אדריכל השימור
19. לא תותר התקנת מערכות תשתית חדשות על חזיתות המבנה ההיסטורי ו/או הבינוי המוצע.

4.1	עירוני מעורב
	<p>יש להציג פתרון תכנוני הנותן מענה למכלול מערכות התשתית, החשמל, התקשורת, מיזוג, אשפה, בטיחות ואח לקבלת אישור מח העירייה.</p> <p>20. קבלת אישור מחלקת שימור לתיק התיעוד.</p> <p>תנאי לקבלת טופס 2 יש להגיש דוח ליווי שיערך ע"י אדריכל שימור מלווה ולהודיע למחלקת שימור על תחילת העבודות באתר.</p> <p>21. תנאי למתן טופס 4 ושחרור ערבות בנקאית:</p> <p>א. אישור מחלקת השימור בכתב,</p> <p>ב. השלמת ביצוע ניקוי החזיתות לשימור על פי הנחיות מחלקת השימור, ואישור מח שימור בדבר ביצוע הטיפול בכל רכיבי השימור (ובמיוחד-המדרגות, הכרכובים, פרטי האבן) כנדרש.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. בקומת הקרקע, למעט הכניסה לבנין, חדרי המדרגות והמעליות, יותר שימוש של מסחר בלבד. תותר הרחבת המסחר לקומות נוספות בתנאי שהכניסה הישירה אליהן תהיה מקומת הקרקע.</p> <p>2. על החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט ובנספח הבנוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>3. גלריות לחנויות שגובהן נמוך מ-1.80 מ' לא יחושבו באחוזי הבניה.</p>
ד	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבנוי בצבע חום בהיר, המצוי בקומה א' של הבנין והיקפו כ-80 מ"ר יותר שימוש לקהילה ורווחה בלבד.</p> <p>שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף יד' 8 דלהלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>המבנה בנוי על קו בנין 0 לרחובות ולמבנים המצרנים והתכנון פטור מהוראות תמ"א 4/ב/34. במסגרת הבקשה להיתר יוגש תכנון של מערכת ניקוז שתעביר את מי הנגר למערכת הניקוז העירונית המסודרת.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבנוי.</p> <p>א. קו בנין רגיל עבור הבנין על 10 קומותיו.</p> <p>ב. קו בנין לתוספת הבניה בחצר המערבית בקומת הקרקע.</p> <p>ג. קו בנין עלי למרפסות זיז בקומות החדשות מעל זכות הדרך.</p>
ז	<p>חלוקה ו/ או 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 הוצאות תכנית תצ"ר והוראות רישום ממגישי התכנית כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>

4.1	עירוני מעורב
ח	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. המבנים וחלקי המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תותר הריסת קירות ותקרות בתחום המבנה הקיים, לפי המסומן בנספח הבינוי.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאים ואגרות התשי"ט-1970).</p>
י	<p>חניה</p> <p>בגין תכנית זו יינתן פטור מאספקת מקומות חניה.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים</p> <p>1. העץ המסומן בצהוב הוא עץ המיועד לעקירה וייעקר על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לפני תחילת בניה בשטח. 2. העץ המסומן באדום מחוץ לגבולות התכנית הוא עץ לשימור. אין לפגוע בעץ זה בשום צורה ויש להגן עליו בעת ביצוע הפרוייקט בתאום עם מחלקת שפי"ע בעיריית ירושלים.</p>
יב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבנין המסומנים בתשריט מחייבים וכל סטייה ניכרת מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. גובה הבנין המירבי יהיה בהתאם למסומן בנספח הבנוי. 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. 3. מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 40 יח"ד. כל סטיה ממספר זה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 4. מספר הקומות המירבי בבנין יהיה 10 קומות. כל סטייה ממספר זה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 5. כל שימוש שאינו מסחרי למעט מבואות וחדר מדרגות בקומת הקרקע יהיה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 6. כל סגירה של מרפסות הזיז בחזית הצפונית ובחזית המזרחית של המבנה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 7. בליטה של מרפסת חדשה מקו המרפסות המקוריות תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 8. מפלס הכניסה הקובעת לבנין כמצוין בנספח הבנוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 9. שימור הבנין ותוספות הבניה בקומת הקרקע הקיימת ובקומות החדשות יבוצעו בהינף אחד כל סטיה מכך תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 10. הוראות השימור, כמוגדר בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 סעיף ב' ובנספחים, הן מחייבות וכל סטיה מהן תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>11. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. כל סטייה מכך תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>12. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום בהיר הנמצא בקומה א' של הבנין והיקפו כ-80מ"ר יותר שימוש לקהילה ורווחה בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
יג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. כנ"ל מתקנים למיזוג אויר. הפתרון יכלול מעקה להסתרת המתקנים הנ"ל. הפתרון התכנוני טעון אישור של מהנדס העיר.</p>
יד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום ואישור מח' השימור של העיריה לנושאי הטיפול בחזיתות הבנין הקיים המסומנות לשימור ובהעתקת חדר המדרגות המקורי. (ראה סעיף 4.1.2 ב').</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 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. תיאום התכנון עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תיאום התכנון עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>6. הכנת ורישום תצ"ר בשטח התכנית.</p> <p>7. נטיעת עצים בוגרים על פי דרישות המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה א' של הבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>
טו	<p>דרכים</p> <p>1. השטח המסומן בתכנית בקווים אלכסוניים אדומים הוא שטח של דרך מאושרת לביטול והפיכתו לשטח עירוני מעורב. תותר הקמת מרפסות זיז מעל תחום הדרך, מחוץ לגבול התכנית.</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						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
						719.8	3160			823	2337	439	1	מגורים	עירוני מעורב
						110.9	487				487	439	1	מסחר	עירוני מעורב
(1)						18.2	80				80	439	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
(1)						35.64	91	40	100	848.9	3727			<סך הכל>	עירוני מעורב



אחורית כמון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
	1	מגורים	עירוני מעורב
	1	מסחר	עירוני מעורב
(1)	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
(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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי שרות בקומת המסחר ובקומת הגלריות הם שטחים משותפים לקומות המגורים למבואה, מדרגות, מעליות ותחזוקה. (סה"כ 150 מ"ר) וצורפו בטבלה לשטחי השרות עבור המגורים. באם תידרש תוספת שטחים למיגון ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות. שטח מסחר כולל שטח גלריות שגובהן מעל 1.80 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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**כתב שיפוי**

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

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם 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 ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. כל סטיה מכך תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מהתכנית התשס"ב 2002).
2	מתן טופס איכלוס	תנאי למתן טופס איכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים המיועדים לקהילה וחברה.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.