

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0755256

שינוי הוראות בינוי לצורך שימור בניין היסטורי, רח' רמב"ן 14

ירושלים

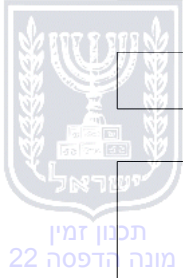
מחוז

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

התכנית מבקשת לשנות הוראות בינוי לצורך שימור בנין היסטורי, רח' רמב"ן 14
התכנית קובעת הוראות שימור לבניין קיים.
מוצע בינוי אגף חדש בן 5 קומות מאחורי הבניין הקיים.
מוצעות 2 קומות מרתף חדשות.

חזיתות הבניין הקיים מבוקשות לשימור (חזיתות דרומית, מזרחית, מערבית וקטע מחזית צפונית)
תוך התרת ביצוע שינויים , בהן עבור פתחים בקומת הקרקע ובקומה א' של הבנין הקיים, הריסת סגירה
מאוחרת של מרפסת, פרוק והריסה של קירות ורצפה ותקרות פנימיות והריסה של תוספת מאוחרת בחלקו
הצפוני של הבנין הקיים.

בתכנית מוצעת הגדלה של מס' הקומות המירבי המותר לבניה מ-4 קומות ל-5 קומות, באגפו הצפוני החדש של
הבנין, לשם שימור הבנין הקיים בשטח.

בתכנית מוגדרים קווי בנין מירביים חדשים לביצוע הבניה.
בתכנית מוצעת הגדלה של שטחי הבנייה המירביים המאושרים בשטח, בהתאם לקבוע בהוראות סעיפים
62 א (א) 15 ו- 62 א (א) 16 שבחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שינוי הוראות בינוי לצורך שימור בניין היסטורי, רח' רמב"ן 14
------------------	--

מספר התכנית	101-0755256
--------------------	-------------

שטח התכנית	0.634 דונם
-------------------	------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (א4)
----------------------	---

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 220550

קואורדינאטה Y 631360

1.5.2 תיאור מקום

רח' רמב"ן 14, שכונה רחביה, 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	רמב"ן	14	

שכונה רחביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30038	לא מוסדר	חלק	15	

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

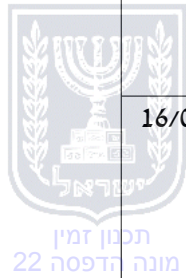
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	התכנית מבטלת את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959
9988	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 9988 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9988 ממשיכות לחול.	7090	7877	10/08/2015



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				נמרוד איתן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נמרוד איתן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/04/2019	נמרוד איתן	08: 24 25/03/2020	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	21/07/2019	נמרוד איתן	16: 00 24/03/2020	נספח הבינוי-נספח מס' 1	לא
בינוי	מנחה	1: 100		21/07/2019	נמרוד איתן	16: 04 24/03/2020	נספח חישוב שטחים-נספח מס' 2	לא
תנועה	מנחה		1	27/11/2019	משה אלבוחר	08: 09 18/03/2020	נספח תנועה-נספח מס' 3	כן

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	חיים אליעזר פינק			תל אביב-יפו	ויצמן	2	03-5333313		chaim@charleschaim.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים אליעזר פינק			תל אביב-יפו	ויצמן	2	03-5333313		chaim@charleschaim.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חיים אליעזר פינק			תל אביב-יפו	ויצמן	2	03-5333313		chaim@charleschaim.com

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	נמרוד איתן	101774	מייקל שוורץ אדריכלים	ירושלים	(1)		02-5661622	02-5635520	office@msarchts.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה מהנדס	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שרותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	office@alboc her-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net

(1) כתובת: ת.ד. 8686 ירושלים, 9108602.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

קביעת בינוי לתוספת אגף צפוני לבניין המיועד לשימור, בן 5 קומות, ולתוספת שתי קומות מרתף מתחתיו, רח' רמב"ן 14, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת בינוי לתוספות בניה לבניין קיים המיועד לשימור כמפורט להלן :

1. קביעת בינוי לתוספת אגף צפוני בן 5 קומות, לשם הרחבת הבניין הקיים בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.

2. קביעת בינוי להקמת קומת מרתף (1-) למגורים (לשם הרחבת יחידת הדיור המתוכננת בקומת הקרקע שמעליה) , לחניה ולמחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת בינוי להקמת קומת מרתף (2-) עבור חניה, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קביעת הוראות לשימור חזיתותיו של הבניין הקיים בשטח, תוך התרת הריסת חלקי בנין בחזיתו הצפונית וביצוע שינויים בחזיתותיו עבור פתחים.

ג. שינוי קוי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.

ד. הגדלת מס' הקומות המרבי מ-4 קומות ל-5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ה. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-1704 מ"ר מרביים, מתוכם 817 מ"ר שטחים עיקריים ו-887 מ"ר שטחי שרות.

ו. הגדלת התכסית המרבית מ-37% ל-52%.

ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

ח. קביעת הוראות בגין גדרות לשימור.

ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור עצים לעקירה.

י. קביעת הוראות בגין חלקי מבנה גדרות מדרגות להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	1	מגורים	מגורים	1
		מגורים	מגורים	1
		מגורים	מגורים	1
		מגורים	מגורים	1
		מגורים	מגורים	1
		מגורים	מגורים	1
		מגורים	מגורים	1
		מגורים	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים	634	100	
סה"כ	634	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים	632.76	100	
סה"כ	632.76	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותרנה תוספות בניה לבנין הקיים בשטח והמיועד לשימור, כמפורט להלן : א. תותר תוספת של אגף צפוני, בן 5, קומות לשם הרחבת הבנין הקיים בשטח, עבור 4 יחידות דיור, כמפורט בנספחים מס' 1-3. ב. תותר תוספת קומת מרתף (1-) לשימוש מגורים (לשם הרחבת יחידת הדיור המתוכננת בקומת הקרקע שמעליה), חניה ומחסנים, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-3. ג. תותר תוספת קומת מרתף (2-) עבור חניה, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ומס' 3. 2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים, שהינם מחייבים : מס' יחידות הדיור המירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, קווי הבנין המירביים, והוראות השימור והשחזור. 3. קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט וכמפורט להלן : א. קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת הם קווי הבנין עבור קומת קרקע וקומה א'. ב. קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום (קו בנין עילי) הם קווי הבנין עבור קומות ב-ד. ג. קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום (קו בנין תחתית תת קרקעי) הם קווי הבנין עבור שתי קומות המרתף. 4. שטחי הבניה המירביים והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 5. מספר יחידות הדיור המירבי יהא 4 יחידות דיור, ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה מפלס הגג (רצפת הגג) באגפו הצפוני של הבניין לא יעלה על 18.35 מ' מעל מפלס הכניסה, כמפורט בנספח מס' 1. 2. גובה מעקה הגג לא יעלה על 19.35 מעל פני הגג, כמפורט בנספח מספר 1. 3. גובה חדר המדרגות המשותף על הגג לא יעלה על 21.40 מ' מעל מפלס הכניסה, כמפורט בנספח מס' 1. 4. תותר הקמת מעלית רכב בחלקה הצפון מזרחי של החלקה, בקו בנין "אפס" עם החלקה הגובלת מצפון, כמפורט בנספח מספר 1. 5. מבנה אשפה ימוקם ככל הניתן, בחזיתות הבניה החדשה ודלתותיו לא יופנו לרחוב. 6. התכסית העל קרקעית של הבנוי בשטח לא תעלה על 60% משטח החלקה. 7. לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת לבניה תישאר טבעית או שהכיסוי בה יעשה



4.1	מגורים
	מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. 8. באיזורי הגינון שמעל לגג קומות המרתף, יבוצע מילוי אדמה גננית בעומק של 60 ס"מ לפחות. 9. מפלסי הפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מספר 1. 10. משטחי הדריכה של החצר האנגלית, בצמידות לחזית הבניין לשימור יהיו במפלס הפיתוח הסופי, לא גבוהה ממנו.
ג	עיצוב אדריכלי 1. הבניה החדשה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, בנדבכים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. יותר שילוב של חומרים נוספים בחזית הבניה החדשה, בתיאום עם מחלקת השימור. 3. לא יותר מיקום של מזגנים בחזיתות הבניין. 4. יותר שימוש בתאים פוטו-וולטאים על הגג. 5. מיקום מערכות בית משותפות: תשתיות נדרשות ע"י הרשויות (כגון: גמל ספרינקלרים, מבנה אשפה, פילר חשמל וכדומה), יבחנו לעת מתן היתר הבניה. 6. לעת מתן היתר הבניה יש לבחון מיקום ביתן האשפה לצד הכניסה למעלית הרכב, תוך הצנעת מיקומו בחזית לרח' אלחריזי. 7. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ', כלפי הרחוב וחלקות סמוכות, ביחס למפלסי קו הקרקע הטבעי, למעט גדרות שנקבעו לשימור שתשארנה במצבן הקיים ושלא תותר כל פגיעה/שינוי בהן. תכנון הגדרות יתואם ויאושר ע"י מח' השימור העירונית.
ד	שימור הבניין המסומן בתשריט בסימון מעוין אדום, הוא בנין לשימור ויחולו עליו ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור, למעט פירוק והריסה של האלמנטים המצוינים להריסה בנספח מס' 1 והמפורטים להלן: קטע מחזיתו הצפונית של הבניין הקיים, בניה קיימת בפינתו הצפון מערבית של הבניין הקיים, רצפות, קירות ותקרות פנים, וסגירה מאוחרת של מרפסת בפינתו הצפון מערבית של הבניין הקיים, הכל כמפורט בנספח מס' 1. 2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין הקיים ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות באבן, בפתחים בכתובות בתבליטים בסיתות, בכיחול בגדרות בשערים וכדומה. 3. חזיתות הבניין המסומנות בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע סגול הן חזיתות המיועדות לשימור ואסורה הריסתן או פגיעה בהן. כמו כן לא תותר התקנת מערכות טכניות על גבי חזיתות אלו. 4. למרות המצויין בסעיפים קטנים מס' 2 ו-3 לעיל, יותרו שינויים בחזיתות הבנין המיועדות לשימור לצורך פתיחת פתחים חדשים, או לצורך הפיכת פתחי חלונות לפתחי דלתות, הכל כמפורט בנספח מס' 1. 5. הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע סגול מיועדות לשימור ואסורה הריסתן ו/או פגיעה בהן. לא יותר שינוי בצורתן של גדרות אלה ואסורה הקמתן של מערכות טכניות בצמוד להן או בשטח החצר לידן.



4.1	מגורים
	6. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה, תשופצנה ותנוקנה חזיתות הבניין הקיים, יוסרו כל האלמנטים הקיימים בהן שאינם מן הבניה המקורית, ויוסרו תשתיות חיצוניות (כגון: חוטי חשמל, צינורות ניקוזי מזגנים וכדומה), ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא בשטח, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים. 7. תותר הריסת בור מים קיים במפלס (1-), כמצויין בנספח במס' 1. 8. יש לשמר/לשחזר פרטי חיפוי העץ בנישה הדרומית בקומת כניסה, מדרגות עץ, מעקות עץ מקוריים במרפסות, הכל כמפורט בנספח מס' 1. 9. תותר החלפת רצפות ותקרות הבניין הקיים. 10. יותר חיזוק פנימי בלבד של הבניין כנגד רעידות אדמה. 11. לא תותר סגירת מבואת הכניסה בקומת הקרקע בחלקו הדרום מזרחי של הבניין. 12. לא תותר התקנת מיצללה מכל סוג שהוא בחצר הדרומית ובמרפסות הפתוחות של הבניין המיועד לשימור, בקומה א, בחזית הדרומית. 13. ישומרו/ישוחזרו, ככל שניתן, ריצוף מבואת הכניסה, פרטי ריצוף בחצר, פרטי מסגרות, פרטי נגרות מיוחדים וכדומה. 14. פרטי וחומרי הבניה בבניין לשימור יתוכננו סופית ובפירוט לעת מתן היתר הבניה, בהתאם להנחיות המרחביות למבנים היסטוריים. 15. מפלס הרצפה החדשה בתוך הבניין לשימור יהיה זהה למפלס המקורי בבניין ההיסטורי. 16. חיזוק קונסטרוקציה של הבניין לשימור יעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית שלו. 17. ניקוי האבן יעשה באמצעים שלא יפגעו בפני האבן.
ה	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה וכמפורט בנספח מס' 1 ו- 3 3. ניתן להתקין מעלית רכב בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו- 3 4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה המוצעת בתחום התכנית לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. התכנון המפורט כאמור יהא בהתאם להנחיות לתכנון חניה פרק ד' תכנון חניונים, ובהתאם להנחיות לתכנון חניה פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים: ובהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
ו	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח מספר 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. מס' יחידות הדיור בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב

4.1

מגורים

2002.

4. הוראות השימור שבתכנית זו הינן הוראות אדריכליות מחייבות. סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

שמירה על עצים בוגרים

ז

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.
במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים, בתאום ובפיקוח אגרונום.
3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת גננות וקבלת אישור לנ"ל.
4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות, על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים קטנים 1-3 לעיל.

תנאים למתן היתרי בניה

ח

תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ואדריכל העיר או מי מטעמם, וקבלת אישורם לנ"ל.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
4. חיזוק מבנים תמ"א 38 :
היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן

4.1

מגורים

ישראלי ת"י 413.

5. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט העצים המיועדים לשימור ולעקירה, פירוט העצים הבוגרים החדשים שיינטעו במקום העצים שיעקרו, פירוט גינון ונטיעות, גדרות, ריצוף, תאורה וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר.

6. ראה סעיף 4.1.2 ז' "שמירה על עצים בוגרים" לעיל.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תיק תיעוד ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות מח' השימור העירונית, ואישורו על ידה.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הבניין המיועד לשימור ושל הבניה והפיתוח החדשים המוצעים בתחום התכנית, לאישור מח' השימור העירונית. התכנון המפורט כאמור, יכלול את כל המרכיבים שיידרשו ע"י מח' השימור העירונית, לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות בנקאית לידי עיריית ירושלים ע"י מגישי הבקשה להיתר, בגובה שייקבע ע"י עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע הוראות השימור שנקבעו לבניין לחזיתות ולגדרות המיועדים לשימור בתכנית.

10. תנאי למתן היתר הבניה הוא הגשת חוות דעת הנדסית שימורית להקמת שתי קומות המרתף, המוצעות מתחת לבניין לשימור, וקבלת אישור ממח' השימור העירונית לפתרון ההנדסי המוצע להקמתן.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא מינוי מהנדס שימור מבנים ואדריכל שימור אשר ילוו את ביצוע הבניה בשטח.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון איסוף ופינוי האשפה עם אגף התברואה. יתוכנן מתקן אשפה עבור מיכל אשפה בנפח 1100 ליטר בתוך שטח התכנית. מיקומו וגודלו יקבעו סופית לעת התכנון המפורט ובהתאם להוראות הבינוי שבתכנית זו.

13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות הכבאות וההצלה וקבלת אישורה לתכנון המפורט, לרבות לעניין דרך הגישה לבניין, תכנון מערכת אספקת המים, פריסת ברזי הכיבוי, תכנון מערכת הגז, תכנון מערכות בטיחות אש וכדומה, הכל כפי שיידרש.

14. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון המיגון עם מפקדת הג"א.

15. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.



4.1

מגורים

ט

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

חלקי המבנים, הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח 1 בצבע צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

י

הנחיות מיוחדות

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 9988, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 755256 זו, לרבות לעניין פרטי והוראות בינוי, ותנאים למתן היתר בניה, ממשיכות לחול, ללא שינוי.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים	מגורים	1	1	634	783	141	34	746	1704	269	52	4	21.4 (1)	5	2	(2)	(2)



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

מ"ר	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
10.74	(2)	1	1	מגורים	מגורים

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) כמפורט בנספח מס' 1.

(2) כמפורט בתשריט ובסעיף 4.1.2 א.3 שבהוראות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

6.2 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

