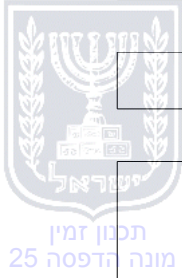


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0888032

רמב"ן 20 ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/04/2021

להפקיד את התכנית

06/12/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בשנות ה-20 של המאה ה-19 שימש המבנה כבית הקפה ההיסטורי "קפה רחביה" וידוע בכינויו "בית מולכו" בעלי המבנה מעוניינים, בנוסף לשימור חלקי המבנה, גם לשמר את רוח בית הקפה ההיסטורי ומאמינים ששימור אינו רק שימור פיזי של המבנה אלא גם שימור הרוח והתרבות של המקום. בנוסף, מאמינים שהפיכת המבנה לנגיש לציבור, על ידי הכנסת שימושים ציבוריים כגון: מסחר ובית מלון יהפכו את המבנה ואת סביבתו לנגיש יותר ויאפשר לכלל הציבור לחוות את האופי ההיסטורי של המקום. עצם הפיכת המבנה לבית מלון, אפשרה יצירת פיתוח נגיש מסביב למבנה ויצירת חיבור בין רחוב רמב"ן, דרך פיתוח המבנה אל השצ"פ הגובל בו, בחלק הצפון מערבי של החלקה.

ביום 30.4.2019 ניתן היתר לבניית מבנה מגורים על בסיס תכנית 11700 שמספרו 113825

ביום 12.8.21 ניתן היתר עבור שימוש חורג ממגורים ומסחר למלונאות ומסחר שמספרו 116213 בהתאם לתכנית לאיכסון תיירותי 101-0092098.

כחלק מהדרישות להפעלת המלון, נוצר הצורך להגדיר את שטחי המלון שבתת הקרקע כשטחים עיקריים. התכנית באה להסדיר שימוש מלונאי במבנה והתרת שימוש בשטחי שירות תת קרקעיים קיימים לשטחים עיקריים לשימוש המלון בתת הקרקע.

יודגש שתכנית זו אינה משנה את נפחי הבניה שמעל הקרקע בהתאם לתכנית ההיתר שהתקבלה בשנת 2019 למעט סגירת חדר המדרגות ביציאה לגג בכדי למנוע חדירת מי גשם למבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רמב"ן 20 ירושלים
-----	------------------------	-----------	------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0888032
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.567 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

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	220450
קואורדינאטה Y	631350

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת רחביה. המבנה נמצא בפינת הרחובות אבן גבירול ורמב"ן

### 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	20	

שכונה רחביה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30038	מוסדר	חלק	37	

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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/11/2014	929	6917	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11700 ממשיכות לחול.	החלפה	11700
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
10/08/2015	7877	7090	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9988 ממשיכות לחול.	שינוי	9988



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלום טל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלום טל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי. מחייב לעניין: גובה, מס' קומות, נסיגות, שימור, שימושים ומיקומם	10: 32 18/11/2021	שלום טל	27/10/2021	1		מנחה	אדריכלות
לא		14: 03 25/10/2021	אנה לדיז'נסקי	15/10/2018	49		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	תשריט מצב מאושר	11: 22 14/10/2021	אברהם ארנסט	28/12/2020	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	יעקב שני			נווה אילן	(1)		02-6244466		kobi@shani mail.com
	פרטי			אביב שני פיתוח ובניה בע"מ	נווה אילן	(2)		02-6244466		yaniv@shan imail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: בנין C כניסה א קומה א.

(2) כתובת: בניין C כניסה א' קומה א'.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אביב שני פיתוח ובניה בע"מ	נווה אילן	(1)		02-6244466		yaniv@shanimail.co m

(1) כתובת: בניין C כניסה א' קומה א'.

**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	שלום טל	7979327		יבנה	הדייגים	3	073-3737701		shalom@talh ayam.com
מודד	מודד	אברהם ארנסט	827		ירושלים	פזנר חיים )	23	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית שימור	יועץ	אנה לדיז'ינסקי	113048		ירושלים	רחל אמנו	49	054-4880911		annaarch.ia@gmail.com

(1) כתובת : דירה 5 פסגת זאב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

שינוי יעוד ממגורים ומסחר למגורים מסחר ותיירות, תוספת שטחים ושינוי בשטחי הבינוי התת קרקעיים כשטחים עיקריים לטובת שימושים מסחריים ומלונאות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
לנספח הדפסה 25

1. קביעת זכויות והוראות בניה למלון בנוסף לשימושים והיעודים הקיימים
2. קביעת הוראות בניה ופיתוח
3. קביעת הוראות לשימור
4. שינוי בקווי הבינוי
5. שינוי יעוד ממגורים ומסחר למגורים מסחר ותיירות
6. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע
7. קביעת בינוי בגובה 16.70 מטר. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הדפסה 25 הבינוי.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
9. קביעות הוראות לפיתוח שטח
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה
11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס
12. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים
13. קביעת הנחיות סביבתיות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים מסחר ותיירות
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים מסחר ותיירות	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים מסחר ותיירות	זיקת הנאה למעבר רגלי
1	מגורים מסחר ותיירות	חזית מסחרית
1	מגורים מסחר ותיירות	לשימור
1	מגורים מסחר ותיירות	קו בנין עילי
1	מגורים מסחר ותיירות	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	567	מגורים ומסחר
100	567	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	577.97	מגורים מסחר ותיירות
100	577.97	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים                      2. מסחר בקומת הקרקע ובקומות המרתף                      3. אכסון מלונאי בכל קומות המבנה הכוללים שרותי מלונאות ותיירות כגון מסעדות, ברים ובתי קפה, ספא, וכדומה                      4. חניה ושטחי שירות</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותר אכסון מלונאי בכל קומות המבנה                      2. יותר שימוש למגורים לאחר שבע שנים מיום אכלוס המבנה. שטחי הבניה מתחת לקרקע יהיו בהתאם להיתר 113825.                      3. תותר בניית מסחר ו/או מלונאות בקומת הקרקע ובקומות המרתף                      4. תותר חצר אנגלית בחזית המערבית של המבנה בהתאם לנספח הבינוי                      5. הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם להיתר 116213                      6. חדרי האכסון המלונאי יהיו לכל הפחות 4 ומקסימום 24 חדרים                      7. בקומות המרתף תותר חניה בסמיכות לשימושים האחרים בתכנית זו                      8. חומרי גמר: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה, למעט במשקופים מסיביב לפתחים</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</b></p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תתוכנן חזית מסחרית בזיקה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומות המרתף.                      2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במיקום מפלס ה-0.00 של המבנה. למען הסר ספק, מפלס ה-0.00 של המבנה ייקבע לפי מפלס פתח הכניסה למבנה בקיר השימור בחזית הפונה לרחוב רמב"ן.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>שימור</b></p> <p>1. חזית המבנה ההיסטורי לרחוב רמב"ן הינה חזית לשימור                      2. חזית המבנה ההיסטורי לרחוב אבן גבירול הינה חזית לשימור                      3. ישומרו חזיתות המבנה וכן פרטים אדריכליים המסומנים בתשריט ובנספחי הבינוי על פי הנחיות מח' השימור בעיריית ירושלים, בהתאם להיתר 116213.</p>





מגורים מסחר ותיירות	4.1
<p>4. אופן השימור והנצחת בית הקפה שפעל במקום יהיה בהתאם להיתר 116213</p> <p>5. ישומרו המרפסות הזיזיות ומעקות הברזל האופייניים לשכונה בהתאם להיתר 116213</p> <p>6. ישומר החלון הפינתי וגגון הבטון בסגנון הבינלאומי בהתאם להיתר 116213</p> <p>7. תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור חזיתות המבנה ההיסטורי.</p> <p>8. לא ניתן להרוס חלקי המבנה ההיסטורי בעתיד למעט פירוק והרכבה מחדש של גדרות האבן ומדרגות הכניסה מהרחוב באישור ובתיאום עם מחלקת השימור. כל חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>9. אין לחרוג מהנחיות השימור הרשומות לעיל. כל חריגה מהן תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>לא תותר התקנת מערכות טכניות/תשתיות למיניהם ע"ג גדרות/חזיתות לשימור/בשטח זיקת ההנאה למעט התקנת חשמל ותאורה, ניקוז, מים ומערכות לשימוש המבנה.</p>	
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קו הבניין לחזית רמב"ן בהתאם לקו הבניין הקיים לשימור</p> <p>2. קו הבניין לחזית אבן גבירול בהתאם לקו הבניין הקיים לשימור</p> <p>3. קו הבניין למרפסות בהתאם למסומן בתשריט</p> <p>לא תותר סגירת מרפסות אשר נמצאות בתחום מגרעת הבניין בחזית רחוב רמב"ם</p>	ה
<p><b>גגות</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. לא תותר הקמת חדר מכונות ותחנת מעלית במפלס הגג.</p> <p>3. תותר הצבת מתקנים לשימוש המלון כגון: מערכות אוורור, מערכות חשמל, גנרטור וכ"ו, מעבר לגובה המעקה הקיים ובתיאום עם מהנדס העיר להסתרת המערכות ככל הנדרש.</p>	ו
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> מלונאות:</p> <p>1. המרת שטחי מלונאות לשימושים אחרים תהווה סטייה ניכרת. למעט לשימוש מגורים ו/או מסחר בכפוף לסעיף 2.א.4.1.2.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי.</p>	ז
<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. מפלס קומת הקרקע הקיים ישמר.</p> <p>2. גובה הגדר יהיה לפי הקיים או עד 90 ס"מ ממפלס הרחוב. גובה גדרות חדשות יוגבל לכ- 90 ס"מ בלבד ויימדד ממפלס הרחוב.</p> <p>3. ניתן יהיה להחליף גדר או חלק ממנה תוך כדי שימוש בחומרי בניה דומים לגדרות המקוריות של השכונה.</p>	ח

מגורים מסחר ותיירות	4.1
4. למען הסר ספק, יודגש כי ניתן יהיה למקם מעקות מעל גדרות האבן הבנויות לצורך התאמה להנחיות בטיחות והתקנים הרלוונטיים.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
125	(7)	(7)	(7)	3 (6)	5	16.7 (5)	24 (4)	52 (3)	400	550 (2)	68 (1)	882	567	1	מגורים ותיירות	מגורים מסחר ותיירות	
									50			70	567	1	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד.
- תכסית הבניה מתחת לקרקע תהיה מקסימום 80%. 20% משטח המגרש יהיו פנויים לצורך חלחול
- לאחר שבע שנים מיום אכלוס המבנה, יותר שימוש מגורים בכל קומות המבנה בהתאם לאמור בסעיף 2.א.4.1.2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בעת שימוש לאכסון מלונאי, תותר המרת שטחי שירות לעיקרי.
- תותר המרת שטחי מלונאות למסחר ולהיפך בהתאם לשימושים לעת הוצאת ההיתר.
- תכסית מעל הקרקע, לא כולל חצרות אנגליות, ביתן מעלית, רמפת חניה, מתקנים בחצר וכו'.
- יחידות מלונאיות. לעת שימוש למגורים יותרו עד 8 יח"ד..
- מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..
- במקרה של מתקן חניה תותר קומה נוספת למתקן החניה כמופיע בנספח הבינוי.
- כמופיע בתשריט.

**6. הוראות נוספות**



6.1	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה</li> <li>2. תותר סטייה בגובה מנספח הבינוי עד ל 0.5 מטר כמופיע בסעיף 4.1 ג</li> <li>3. תותר בניית חצר אנגלית בחזית המערבית של המבנה וכן תותר בניית מדרגות מילוט כחלק מהפיתוח בין קומה 1- לקומת הקרקע בחזית המערבית של המבנה.</li> <li>4. תותר הבלטת גגונים (מצחיות) בחזיתות המבנה כאלמנט עיצובי הבלטות אלו לא יחשבו במניין שטחי הבניה</li> <li>5. יותר ניווד שטחים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע ולהיפך, כל עוד לא תהיה חריגה מסך השטחים המותרים</li> <li>6. שטחי המסחר/בית הקפה והמלון יוכלו להיבנות כמקשה אחת ללא צורך בהפרדה בין השימושים</li> <li>7. יותר חיבור בין החלקה אל השצ"פ הגובל בחלקה בצדה המערבי בהתאם להיתר 116213</li> </ol>
6.2	הוראות פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ישמר הפתח בקיר הפיתוח הקרוב לפינה הדרום מערבית של החלקה על רחוב רמב"ן וישמש ככניסה נוספת לחלקה</li> <li>2. הפיתוח בחלק הצפון מערבי של החלקה ישתלב עם השצ"פ הנמצא מערבית לחלקה (ככר הל אור) ויתאפשר חיבור במקטע זה בין החלקות.</li> <li>3. פיתוח המגרש יאפשר חיבור בין רחוב רמב"ן לשצ"פ (ככר הל אור) דרך הפתח הקיים (לפי סעיף 1 לעיל) והחיבור בין החלקות (לפי סעיף 2 שלעיל) בהתאם להיתר 116213</li> <li>4. על מנת לאפשר שימוש בתת הקרקע יתאפשר תכנון חצרות אנגליות במפלס הקומות התחתונות להכנסת אור ואוויר לחללים שבתת הקרקע בחזית המערבית של המבנה.</li> </ol>
6.3	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי בהתאם לקווי הבניין התת קרקעיים.</li> <li>2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר ובהתאם לשימוש המבנה ולא יותר מהמאושר בהיתר 116213.</li> <li>3. יתרו מקומות חניה מעבר לתקן.</li> <li>4. במקרה של חניון רבובטי, חתך החניון (גובה ומספר הקומות) יהיה על פי נספח הבינוי.</li> </ol>
6.4	בנין לשימור סימון בתשריט : לשימור
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. החזית הפונה לרחוב רמב"ן הינה חזית לשימור</li> <li>2. החזית הפונה לרחוב אבן גבירול הינן חזיתות לשימור</li> <li>3. ישומרו חזיתות המבנה ההיסטורי על פי הנחיות מחלקת השימור בעיריית ירושלים ובהתאם להיתר 116213</li> <li>4. שימור והנצחת בית הקפה שפעל במקום יהיה בתאום עם מחלקת השימור ובהתאם להיתר 116213</li> <li>5. בקירות המבנה ההיסטורי, ישומרו מרפסות הזיז ומעקות הברזל, החלון הפינתי וגגון הבטון יהיו בהתאם להיתר 116213</li> <li>6. תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור חזיתות המבנה ההיסטורי</li> <li>7. לא ניתן יהיה להרוס חלק מהמבנה ההיסטורי בעתיד. כל חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</li> </ol>



<p><b>6.4 בנין לשימור</b> <b>סימון בתשריט : לשימור</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>8. תותר העתקת מדרגות הכניסה מהרחוב אל המגרש בחזית רחוב רמב"ן בהתאם להיתר 116213 9. כל חריגה מהוראות השימור תהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p><b>6.5 זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ישמר כזיקת הנאה בהתאם לאמור בתכנית 11700. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח כרחבה מרוצפת המלווה בגינון, הצללות ותאורה לשימוש בית הקפה והמלון. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה ד. לא תותר הקמת בינוי מעל לזיקת ההנאה למעט מרפסות ובהתאם לקווי הבניין.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי. 2. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. 3. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן יהיה להתיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו מתקנים להחדרת מים כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 עתיקות</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.</p>	<p><b>6.11</b></p>

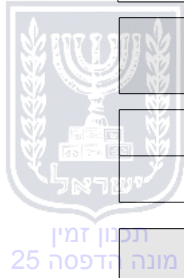




<b>6.11</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>3. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גנות (בעיריית י-ם) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים</p>

<b>6.12</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת. למעט סטייה מותרת בהתאם לסעיף גמישות 4.1.2 ג.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. הוראות השימור עפ"י סעיף 6.4 הנם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. הנסיגות המוצעות בקומה 5 הינן מחייבות וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. השימוש למלונאות יהיה מחייב לשבע שנים מיום אכלוס המבנה בהתאם לאמור בסעיף 2.א.4.1.2</p>

## 7. ביצוע התכנית



### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו עד 7 שנים מיום אישורה

