

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13391

שם תוכנית: בית מגורים ברחוב האר"י 3, רחביה, ירושלים.

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>13391</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1869</u> - כיום <u>a.s.l</u> מינהל תכנון <u>אנאליזת</u> יו"ר הוועדה</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים הפקדת תכנית מס' <u>13391</u> הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' <u>1869</u> - כיום <u>18.6.09</u> <u>אנאליזת</u> יו"ר הוועדה</p>
---	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
 תכנית לתוספת קומות, זכויות ויחידות דיור על בנין בבניה, הנמצא ברחוב האר"י מס' 3 בירושלים.
 שטח התכנית הינו 0.925 דונם.

רקע תכנוני לתכנית
 במגרש מצוי בניין בן 3 קומות בבניה, שגוש חזיתו נשמר והוא נבנה מכוח היתר שהוצא לזכויות המוקנות. בתכנית המתאר לרחביה הנמצאת בהכנה וטרם אושרה ע"י רשויות התכנון הבניין מוגדר כבנין בו יישמר גוש החזית בלבד. על פי התכנית ניתן לבנות בחלקה זו 6 קומות, כאשר הקומה השישית תהיה בנסיגה.
 תכנית זו מבקשת למצות את התוספות המותרות ע"פ תכנית המתאר לרחביה ולאפשר בניה רצופה לתוספות הנוכחיות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
 התכנית שומרת את גוש חזית המבנה הקיים המוגדר לשימור במקומו, תואמה עם אדריכלי התביע לשכונה ומהווה תוספת לבנין נשוא ההיתר הקיים שבבניה.
 התוספת מוצעת לבניין הנבנה כולל חלקים מן המבנה המקורי שנשמר, עליהם ולצידם מוצעת תוספת 2 קומות באופן מדורג.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע
 בעלי הענין בקרקע הם גם המגישים של התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

בית מגורים ברחוב האר"י 3, רחביה, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

13391

מספר התוכנית

925.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

16.01.2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220375
קואורדינטה Y 631025

1.5.2 תיאור מקום שטח בירושלים, בשכונת רחביה, קריית שמואל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחביה
רחוב האר"י
מספר בית 3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30026	מוסדר	חלק מהגוש	111	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	16.07.1959 י תמוז התשי"ט
1210	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1210. הוראות תכנית 1210 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 1429	25.01.1968 כד טבת התשכ"ח
בי/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21.01.2010 ו שבט התש"ע
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30.01.2000 כג שבט התש"ס

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אמציה אהרנסון-אדריכל ומתכנן ערים	16.01.2011	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אמציה אהרנסון-אדריכל ומתכנן ערים	16.01.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשרטת התוכנית
	ו. מחוזית	אמציה אהרנסון-אדריכל ומתכנן ערים	16.01.2011	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית (1)	נספח בניוי

(1) נספח הבינוי הינו מנחה למעט הנושאים שבהם הוא מחייב: קווי בנין, זכויות בניה, מסי' יח"ד וגובה מירבי.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר דרכון	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לייר	אדלשטיין אשר	11299817	לייר	לייר	לייר	רח' חפצי 5, ירושלים	02-6595544		02- 6595545		30026/1 11

1.8.2 יזם במועל

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד/שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	בעלים
לייר	גטה רודיקה	(נרכון) F2168989	לייר	לייר	רח' חפצי 5, ירושלים	02-6595544		02-6595545		בעלים
לייר	בראון אוריאל	25554197	לייר	לייר	רח' חפצי 5, ירושלים	02-6595544		02-6595545		בעלים
לייר	אדלשטיין אשר	(נרכון) 112999617	לייר	לייר	רח' חפצי 5, ירושלים	02-6595544		02-6595545		בעלים
לייר	ברקוביץ אברהם	(נרכון) 112789446	לייר	לייר	רח' חפצי 5, ירושלים	02-6595544		02-6595545		בעלים
לייר	בן יהודה שרון	28531648	לייר	לייר	רח' חפצי 5, ירושלים	02-6595544		02-6595545		בעלים
לייר	פליישר רן	59850545	לייר	לייר	רח' חפצי 5, ירושלים	02-6595544		02-6595545		בעלים
לייר	גואטה שלמה	52273653	לייר	לייר	רח' חפצי 5, ירושלים	02-6595544		02-6595545		בעלים
לייר	רוז ויליאם	BA103770	לייר	לייר	רח' חפצי 5, ירושלים	02-6595544		02-6595545		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596	050-5331854	02-6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים	לי"ר	אלסטר ראובן	502	2408938	אלסטר ראובן	מודד	מודד
Aaronson_arc@bezeqint.net	02-6734493		02-6734494	בית הטילת, רח' בית"ר 2, ירושלים	לי"ר	אמציח אחרנטון - אדריכל ומתכנן ערים	29632	051587590	אמציח אחרנטון	אדריכל	אדריכל

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת 2 קומות עליות ובהן 3 יח"ד, וכן מבנה מעלית רכב וקומת חניה תת קרקעית נוספת למבנה מגורים שבהליכי בניה ברח' האר"י 3 ברחביה, תוך שמור גוש חזית המבנה המקורי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג.
- ב. השלמת קומה רביעית ותוספת 2 קומות מעל 4 הקומות המאושרות בהיתר מעל מפלס הקרקע.
- ג. תוספת קומת חניון תת קרקעי מתחת לקומת החניון המאושרת בהיתר.
- ד. תוספת מעלית רכב.
- ה. קביעת השימושים בשטח למגורים.
- ו. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה / שימור.
- ז. קביעת הוראות בגין שימור גוש חזית בלבד.
- ח. קביעת שטחי הבניה ל- 2836 מ"ר. מתוכם 1550 מ"ר שטח עיקרי ו- 1286 מ"ר שטחי שירות.
- ט. קביעת חלוקת השטחים ל- 1864.5 מ"ר שטחים מעל לפני הקרקע ו- 971.5 מ"ר שטחים מתחת לפני הקרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.925 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1550	612.81+	937.19	מ"ר (עיקרי)	מגורים
ע"פ היתר בניה מס' 60045		10	3+	7	מס' יח"ד	

3 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הריסה	גוש חזית לשימור	עץ לעקירה	עץ לשימור	1	מגורים ג'
1	1	1	1		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם יעוד: מגורים ג'	4.1	
שימושים	4.1.1	
מגורים	א.	
הוראות	4.1.2	
<p>א. תותר השלמת קומה רביעית ובניה של 2 קומות נוספות על המבנה הקיים ולצידו, כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר הקמת מרפסות מקורות וקונזוליות בכל חזיתות הבניין, כמצוין בנספח הבינוי ובכפוף להוראות המפורטות להלן:</p> <p>-עומק מירבי של מרפסת זיז לא יעלה על 1.60 מ' מקו הבניין.</p> <p>-מרפסת זיז בחזית צידית של הבניין לא תחרוג מ-0.60 מ' מעבר לקו בניין צידי מותר. מרפסת זיז בחזית קידמית ואו אחורית של הבניין לא תחרוג מ-1.60 מ' מעבר לקווי בניין קדמי/ אחורי מותר.</p> <p>-לא תותר מרפסת זיז שחלקה מתקבל מדירוג בבניין ואו ממבנה זיזי אחר בבנין.</p> <p>-שטח המרפסות ייקבע לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>4. לכל בקשה להיתר לתוספת על גבי בניין קיים, תוגש חוות דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של הבניין הקיים.</p>	עיצוב אדריכלי	א.
<p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. מקומות החניה יהיו על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>2. תותר הקמת חניה פרטית בתחום החלקה מעבר לחניה הנדרשת ע"פ התקן לבנין המוצע בחלקה עבור בנין אחר שאינו בתחום החלקה. הקמת שטחי חניה כאמור והשימוש בהם יוסדר בהסכם משפטי עם עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.</p>	חניה	ב.
<p>קווי הבנין המירביים הינם מחייבים ויהיו כמצוין בתשריט התכנית. לא תותר חריגה מקווי בניין אלה.</p> <p>בחזית האחורית (המזרחית) תותר הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקווי הבניין בעומק שלא יעלה על 1.60 מ' כמפורט בנספח הבינוי.</p>	קווי בנין	ג.
<p>גובה מירבי של המבנים מעל כניסה קובעת (גובה תקרה עליונה) לא יחרוג מן הגובה המירבי המצוין בטבלה 5. למרות האמור לעיל תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה, באישור מהנדס העיר, וזו לא תראה כסטיה ניכרת, ובלבד שלא יהיה שנוי במפלס ה-0.00.</p> <p>גובה תקרות הביניים הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה ובלבד שלא יחרוג ממגבלות גובה הבניה המירבי.</p>	גובה מבנים	ד.
<p>השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו.</p>	הוראות פיתוח	ה.

		גבהי הפיתוח המצויינים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד. תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי כ- 50 ס"מ מעל לפני תקרת הבטון.
ו.	שטחי מחסנים וחדרי מכונות	תותר תוספת של שטחי בניה מתחת לקרקע עבור מחסנים ואו חדרי מכונות ובלבד ששטח מחסנים לא יעלה על ממוצע של 10 מ"ר לכל יחידת דיור בבנין, ושטח חדרי מכונות לא יעלה על 30 מ"ר לכל הבנין. ותאפשר הגדלה של שטחי מחסנים מעבר ל-10 מ"ר, עבור יחידות דיור גדולות מעל 150.0 מ"ר, עד לשטח של 8% מהשטח העיקרי.
ז.	סטיה ניכרת	1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי (למעט סטיה כמצוין בסעיף 4.1.2 תת סעיף ד') הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין הסמוך לו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. מספר יחידות הדיור המקסימלי הינו מחייב וכל תוספת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. מספר הקומות המקסימלי הינו מחייב וכל תוספת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. הסבת שטחי חניה עודפת בחניון לשימושים אחרים אסורה. שנוי שמוש כזה יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ח.	תמ"א 38	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י, 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י, 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנה קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' ילחזור מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
ט.	תמ"א 34	במגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
י.	אשפה ומתקני אשפה	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פיתרון עבור מתקן אשפה, בתיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים (עבור מבנה חדש ותוספת למבנה קיים). ב. מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה. ג. הפתחים של מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות בלבד. ד. גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה ולפי הנחיות המחלקה לתברואה.
יא.	בדיקה ע"י אדריכל השכונה	בקשות להיתר בניה ותכניות בניין עיר שתוגשנה בתחום תוכנית זו ייבחנו, בנוסף לבדיקה שתעשה ע"י רשויות התכנון או על ידי מי שימונה לעניין זה על ידי עיריית ירושלים.
יב.	מעלית רכב	מעלית הרכב תיבנה מחוץ לקווי הבניין הקבועים בתכנית ובנסיגה מהגבול הקידמי של החלקה. באופן שיאפשר המתנת הרכב בתחום החלקה בלבד. מעלית הרכב תיבנה במרווח הצידי של הבניין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ג'	מס' הא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים						שטחי בניה סה"כ	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד מירבי	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)	יעוד
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה	שטח שרות							שטח שרות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
1		925.0	1550	286	00	800	2836	307 %	38.5%	10	10.8	+21.40 (1)	6	2	6	4	4.80	5	מגורים ג'

(1) גובה המבנה נמדד בין מפלס הכניסה קובעת (0.00) לגובה רצפת הבטון האחרונה. מעל גובה זה תותר הקמת מעקה בגובה 1.30 מ' ויצאת חדרי מדרגות ומכוניות אל הגג בגובה שלא יעלה על 24.10+ כמצוין בנספח בנין.

(2) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

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 פסולת בנין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.3 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

6.4 בנין לשימור, גוש חזית בלבד

- חזיתות המבנה המסומנים באדום בתשריט מיועד/ים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה, בכפוף להוראות הבאות:
1. תותרנה עבודות הנדסיות הנדרשות, ליצובה של החזית ולבנית הקומות הנוספות, הן העליות והן התת-קרקעיות.
 2. יותרו שינויים והריסתם חלקיהם שאינם לשימור ולבנותם מחדש על פי זכויות הבניה שקובעת תכנית המתאר לרחביה לאזור המגורים אליו תכנית שייכת.
 3. כחלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבניה בשטח בניין לשימור גוש חזית בלבד, יצורף תכנון הנדסי של מהנדס קונסטרוקציה המבטיח תמיכת גוש החזית המיועדת לשימור בתקופת הבניה.
 4. תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד המחלקה לשימור בעיריית ירושלים למבנה נשוא היתר הבניה.
 5. לא יינתן היתר בניה בשטחים אלא לאחר תיאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך.

6.5 עצים לעקירה

1. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשימור פני העיר.

6.6 עצים לשימור

1. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

6.7 דודים וקולטי שמש

- א. בתוספת קומות מעל בניין קיים, לא תותר הצבת דודי שמש על גג הבניין, אלא קולטים בלבד. הדודים יותקנו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות.
- ב. סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור מאבן כחלק מעיצוב הגג. המסתור הבנוי ייסוג 2.0 מ' לפחות ממעקה הגג בחזית.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.8 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית

6.9 תנאים למתן היתרי בניה

סעיף 4.1.2 ד' וסעיף 6.5 הינם חלק מן התנאים למתן היתר בניה.

כל בקשה להיתר תכלול בין היתר את הנושאים/ המסמכים הבאים :

- א. תכנית מדידה עדכנית, ערוכה ע"י מודד מוסמך ובה סימון מלא של כל פרטי התכנית והתבליט בתחום החלקה ובשטחים הגובלים בה במרחק שלא יקטן מ-10 מ' וכל רוחב הדרך שלצד החלקה תכנית המדידה האמור תכלול, בין היתר, את כל המבנים, העצים, הגדרות ומתקני התשתית הקיימים בשטח כאמור, וכן מפלסי בינוי ופיתוח קיימים.
 - ב. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
 - ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ובהם :
העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ותכנון חניה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, סימון פתרון מעלית.
 - ד. כל חזיתות הבנין המוצע לרבות חזיתו הקדמית של הבנין בצירוף הביניים הקיימים הנמצאים משני צידיו, ובצירוף חזיתות הביניים העתידיים שייבנו בהם עפ"י הוראות תכנית מס' 9988.
 - ה. תאום 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 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב שהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
 - ו. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - ז. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר פתרון חניה המוצע בשטח.
 - ח. במסגרת הבניה החדשה יבוצע שיפוץ החזיתות הקיימות.
השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבנין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.
 - ט. פריסת הגדר שבתחום החלקה ושמקבילה לרחוב ושל הגדרות הקיימות בחלקות הגובלות לשטח נשוא ההיתר. הפריסה תכלול גומחה למיכל אשפה וגומחות לשעוני מים או כל מתקן טכני אחר.
 - י. הבקשה להיתר תכלול פרטי בנין בקני"מ 1:10 של חלקי הבנין המפורטים להלן :
פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה.
חלונות על פי הטיפוסים השונים בבנין-חתך וחזית.
גגונים.
מרפסות ומעקות למרפסות.
כרכוב גג.
סורגים.
פרגולה.
- וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- יא. כל בקשה להיתר תפרט את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש ודודי שמש, למזגנים, למתקני הסקה ולמעלות.
 - יב. לכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה ע"ג בנין קיים תוגש חוות דעת הנדסית, ערוכה על ידי מהנדס בנין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של הבנין הקיים.
 - יג. לכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה לבנין קיים, יצורפו צילומים עדכניים של כל חזיתות הבנין הקיים, וכן מדידות של כל חזיתות הבנין הקיים ערוכות בקני"מ 1:100 לרבות גבהים מדוייקים.
 - יד. חלה חובה לשיפוץ מעטפת בנין קיים בו מבוקשת תוספת בניה. בכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה לבנין קיים, יפורטו כל העבודות הנדרשות לשיפוץ החזיתות הקיימות של הבנין לרבות הריסת תוספות בניה, סילוק חיווט קיים, הסדרת צנרת קיימת, ניקוי החזיתות וכדומה.

6.10. רשות העתיקות

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

6.11. תנאים למתן היתר אכלוס

תנאי למתן היתר איכלוס לבנין יהא אישור אישי של מהנדס העיר בדבר עמידה בהוראות השימור

הקבועות בתכנית.

חלק מהדירות בבניין תהינה בשטח שאינו עולה על 85 מ"ר שטחים עיקריים.

6.12 גדרות

- א. גדרות תיבננה באבן מרובעת ומסותתת בעיבוד טובה.
- ב. גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב הגובל.
- ג. על גדר זו ניתן להתקין גדר לא אטומה/ גדר מרושתת/ גדר מסורגת.
- ד. יותרו שינויים בגדרות קיימות לשם הסדרת גומחות למתקני אשפה או למערכות טכניות אחרות ובלבד שיבוצעו בהתאם לעקרונות המפורטים בתכנית 9988.
- ה. גדרות קיימות אשר מצבן ההנדסי מסוכן, יותר פירוקן או פירוק חלקים מהן ובניתן מחדש, ובלבד שתיבננה מאותן אבנים מהן היו בנויות. במידה ויש צורך בתוספת אבנים שאינן מהגדר המקורית ניתן יהיה לשלב אבנים אחרות ובלבד שתהיינה מאותו סוג, צורה ועיבוד של האבנים הקיימות.
- ו. בחזית המערבית לכוון רחוב האר"י תשוחזר הגדר המקורית על פי הגדר שהייתה במקום קודם הבניה, כמפורט בחזית הרחוב שבנספח ובפרטים כפי שהיו על פי תיק התעוד.

6.13 גגות

- א. גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון.
- ב. תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג, לצורך תחזוקת המערכות הטכניות.

6.14 מערכות טכניות

חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע.

6.15 מזגנים

- א. בתוספת בניה לבניין קיים, לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות הקומות שנוספו.
- ב. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין עם צנרת פנימית מתאימה. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות הבנין.
- ג. מערכות מיזוג מיני-מרכזיות יבנו תחת מפלס הכניסה כולל "חצר אנגלית" לאוורור.

6.16 מעקות וסורגים

- א. מעקות של מרפסות תבננה כמעקות סורג ממתכת. מעקות המתכת והסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים.
- ב. ניתן לשלב לוחות זכוכית מחוסמת במעקות אלה אך באופן שתישמר נוכחות ברורה של מעקה המתכת.
- ג. מעקות המתכת וסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים.

6.17 בניה באבן

1. חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של שכונת רחביה ויצטיינו בפשטות ובבהירות.
- חומרי הבניה ופרטי הבניין והעיצוב יהיו בהתאם להוראות הבאות:
 - א. חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת.
 - ב. חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת אלא אם מבוקשת תוספת בניה בבנין קיים הבנוי באבן זו. במקרה זנ תותר הקמת תוספת הבניה באבן כדוגמת הבניה הקיימת (אותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים).
 2. בבניינים קיימים בהם קיימים פרטי אבן מיוחדים יינתן שיקול דעת למהנדס העיר או מי מטעמו לאשר פרטי אבן מיוחדים לתוספת בניה מבוקשת לבנין.
 3. מידות אבני פינה לא יקטנו מ-30X15 ס"מ.
 4. חשפי הפתחים ייבנו באבני זווית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא ייפחת מ-15 ס"מ.
 5. עובי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפחת מ-8 ס"מ.
 6. גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן.
 7. גמר תחתיתם של חלקים זיזים של הבניין כגון מרפסות גגונים וכיו"ב, יכול שיהיה בבטון חשוף, בטיח חוץ, או במתכת.
 8. ניתן יהיה לעצב את הקומה העליונה של הבניינים בין אם היא נסוגה ובין אם לאו באופן השונה משאר הבניין ע"י שימוש באבן בעבוד עדין יותר משאר הבניין ובפתחים רחבים יותר.
 9. ריצופי חצר יבוצעו באבן.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<i>רן פליישר ע"ד</i> מ.ר. 20912 רחוב הפצד"ר 5, ירושלים 02-6595545	לי"ר	דרכון: 112999617	אדלשטיין אשר	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>רן פליישר ע"ד</i> מ.ר. 20912 רחוב הפצד"ר 5, ירושלים 02-6595545	לי"ר	דרכון: F2168989	גטה רודיקה	בעלי עניין בקרקע
	א.כ.	לי"ר	25554197	בראון אוריאל	
	<i>רן פליישר ע"ד</i> מ.ר. 20912 רחוב הפצד"ר 5, ירושלים 02-6595545	לי"ר	דרכון: 112999617	אדלשטיין אשר	
	<i>רן פליישר ע"ד</i> מ.ר. 20912 רחוב הפצד"ר 5, ירושלים 02-6595545	לי"ר	דרכון: 112789446	ברקוביץ אברהם	
	<i>רן פליישר ע"ד</i> מ.ר. 20912 רחוב הפצד"ר 5, ירושלים 02-6595545	לי"ר	28531648	בן יהודה שרון	
	<i>רן פליישר ע"ד</i> מ.ר. 20912 רחוב הפצד"ר 5, ירושלים 02-6595545	לי"ר	59850545	פליישר רן	
	<i>רן פליישר ע"ד</i> מ.ר. 20912 רחוב הפצד"ר 5, ירושלים 02-6595545	לי"ר	52273653	גואטה שלמה	
	<i>רן פליישר ע"ד</i> מ.ר. 20912 רחוב הפצד"ר 5, ירושלים 02-6595545	לי"ר	דרכון: BA103770	רוז ויליאם	
	<i>אמציה אהרנסון</i> אדריכל ומתכנן ערים 21.6.11	אמציה אהרנסון- אדריכל ומתכנן ערים	51587590	אמציה אהרנסון	עורך התכנית