

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12693

הרחבת דירה קיימת בקומה שלישית ותוספת דירה דו-מפלסית בקומה רביעית וחמישית  
ברחוב אלפסי 13, שכונת רחביה, ירושלים.

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף הפקדה

|   |  |
|---|--|
|   |  |
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965<br/>משרד הפנים - מחוז ירושלים<br/>הוועדה המחוזית החליטה ביום:<br/><u>2.2.12</u><br/>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר<br/><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> |  |
| <p>תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>  |  |

## דברי הסבר לתוכנית

1. הרחבת דירה קיימת בקומה שלישית ותוספת דירה דו-מפלסית בקומה רביעית וחמישית ברחוב אלפסי 13, שכונת רחביה, ירושלים.
2. הבנין אינו חורג מקווי הבנין המקובלים באזור מגורים 2 .  
בחזית האחורית קו הבנין הוא 6.64 מ', בחזיתות הצדדיות קו הבנין נע בין 4 ל- 5 מ' ובחזית הקדמית קו הבנין הוא 5 מ' , כאשר בקומה העליונה מוצעת נסיגה של 2.15 מ' מהחזית הקדמית, ו-6.00 מ' נסיגה מהחזית האחורית.
3. יינתן פטור מחניה לתוספת הבניה המוצעת בגין בנין לשימור, על פי ת.ב.ע 9988 הנמצאת בהליכי אישור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

|                                |
|--------------------------------|
| <b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b> |
|--------------------------------|

|  |                                  |                              |
|--|----------------------------------|------------------------------|
| הרחבת דירה קיימת בקומה שלישית ותוספת דירה דו-מפלסית בקומה רביעית וחמישית ברחוב אלפסי 13, שכונת רחביה, ירושלים. | שם התוכנית                       | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
| 12693  | מספר התוכנית                     |                              |
| 663 מ"ר  |                                  | 1.2 שטח התוכנית              |
| מתן תוקף   | שלב                              | 1.3 מהדורות                  |
| 5  | מספר מהדורה בשלב                 |                              |
| 28.03.12   | תאריך עדכון המהדורה              |                              |
| תוכנית מתאר מקומית   | סוג התוכנית                      | 1.4 סיווג התוכנית            |
| ללא איחוד וחלוקה   | סוג איחוד וחלוקה                 |                              |
| כן   | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת |                              |
| ועדה מחוזית  | מוסד התכנון המוסמך               |                              |
| תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.  | היתרים או הרשאות                 |                              |

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 220/295  
קואורדינטה Y 631/120

**1.5.2 תיאור מקום**  
**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אלפסי 13, רחביה, ירושלים

**התייחסות לתחום הרשות**  
נפה ירושלים  
**יישוב** ירושלים  
**שכונה** רחביה  
**רחוב** אלפסי  
**מספר בית** 13

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30025    | מוסדר   | חלק מהגוש     | 123                 | -                 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 30025    |              |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ר         |                  |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|     |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|--------------------|---------|---|--------------------|------------|
| 62                 | ביטול   | תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62                               | 687                | 16/07/1959 |
| ב'5166             | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתכנית ב'5166, הוראות תכנית ב'5166 תחולנה על תכנית זו. | 6052               | 21/1/2010  |
| מק'5022/א'         | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.     | 4847               | 30/1/2000  |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך                | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ      | תחולה   | סוג המסמך                        |
|--------------|-------------|---------------------------|-------------------|---------------|-------------|------------|---|----------------------------------|
|              | ועדה מחוזית | חיים שחר<br>אדריכלים בע"מ | 04/07/10          | לא רלוונטי    | 14          | לא רלוונטי | מחייב   | הוראות התכנית                    |
|              | ועדה מחוזית | חיים שחר<br>אדריכלים בע"מ | 04/07/10          | 1             | לא רלוונטי  | 1:250      | מחייב   | תשריט התכנית                     |
|              | ועדה מחוזית | חיים שחר<br>אדריכלים בע"מ | 04/07/10          | 1             | לא רלוונטי  | 1:100      | מנחה, כאשר הנתונים הבאים מחייבים:<br>- מס' יח"ד מרבי<br>- גובה בניה מרבי<br>- מס' קומות<br>- קווי בנין<br>- נסיגות בקומה החמישית<br>- שימור המבנה<br>- שטחי בנייה | תכנית בנייני ופיתוח (נספח מס' 1) |
|              | ועדה מחוזית | חיים שחר<br>אדריכלים בע"מ | 04/07/10          | 1             | לא רלוונטי  | 1:10       | מנחה  | נספח פרטי בנין (נספח מס' 2)      |
|              | ועדה מחוזית | חיים שחר<br>אדריכלים בע"מ | 04/07/10          | 1             | לא רלוונטי  | 1:250      | מחייב   | חישוב שטחים                      |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש / חלקה (י) | דוא"ל                     | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת            | מס' תאגיד | שם האגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות  | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------|---------------------------|------------|-------------|------------|------------------|-----------|-------------------------|------------|------------|----------------|----------------|--------------|
|                | chsharch@netvision.net.il | 02-6521742 | 052-2724690 | 02-6528316 | החלוץ 18 ירושלים |           |                         |            | 0-51433993 |                |                | אדריכל       |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת                    | מס' תאגיד | שם האגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות   | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|-------|--------------------------|-----------|-------------------------|-------------|------------|-----------|----------------|----------------|--------------|
|       |     |        |       | אלפסי 13, רחביה, ירושלים |           |                         | 0-5839839-7 |            |           | חבר יגאל       |                |              |
|       |     |        |       |                          |           |                         | 777637      |            |           | קריג מרים      |                |              |
|       |     |        |       |                          |           |                         | 3933819     |            |           | טחבר פריץ      |                |              |
|       |     |        |       |                          |           |                         | 636305      |            |           | יעקב רבנוביץ   |                |              |
|       |     |        |       |                          |           |                         | 031996645   |            |           | קרו בני-ציון   |                |              |
|       |     |        |       |                          |           |                         | 032771948   |            |           | קרו טובה       |                |              |
|       |     |        |       |                          |           |                         | 0-5918065-3 |            |           | גולן פתח       |                |              |
|       |     |        |       | החלוץ 18, ירושלים        |           |                         | 0-5143399-3 |            |           | שחר היים       |                | בעלים        |

### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל                     | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת            | מס' תאגיד | שם האגיד/שם רשות מקומית | שם האגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|---------------------------|------------|-------------|------------|------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|------------|-----------|----------------|----------------|--------------|
| chsharch@netvision.net.il | 02-6521742 | 052-2724690 | 02-6528316 | החלוץ 18 ירושלים |           |                         | חיים שחר אדריכלים בע"מ  | 33125      | 51433993  | חיים שחר       |                | אדריכל       |
|                           | 02-6524777 |             | 02-6515661 | הדפוס 12 ירושלים |           |                         |                         | 467        | 064623796 | אריה מירמן     |                | מורה מוסמך   |

**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 |
|------|------------|
| ל"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**

הרחבת דירה קיימת בקומה שלישית ותוספת דירה דו מפלסית בקומה רביעית וחמישית

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי עבור הרחבת דירה קיימת במפלס +6.46 ותוספת יחידת דיור במפלסים +9.69 ו-12.92+ בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת היקף שטחי הבניה ל-1207.05 מ"ר מתוכם 200.43 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, וכן 864.34 מ"ר עיקרי ו-118.44 מ"ר שרות מעל לכניסה הקובעת.
- שינוי קביעת קווי הבנין וקביעת קו בנין מירבי לתוספת הבניה המוצעת.
- הגדלת מס' יח"ד מ-7 ל-8. ראה סעיף 4.1.2 א
- הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות מעל קומת המרתף ל-5 קומות מעל קומת המרתף, כשהקומה העליונה חלקית ובנסיגה של 2.15 מ' מקונטור הבינוי הפונה לרחוב אלפסי (החזית הצפונית) ו-6.00 מ' מקונטור הבנין בחזית האחורית (החזית הדרומית).
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בנושא שימור.
- תתאפשר הסבת חדרי מחסנים קיימים בחזית הצפונית בקומת המרתף (מפלס -3.23) למגורים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית - דונם | 0.663 |
|-------------------------|-------|

| הערות          | סה"כ מוצע בתוכנית |         | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|----------------|-------------------|---------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|                | מתארי             | מפורט   |                         |           |          |                |
| ע"פ הקיים בשטח |                   | 1064.77 | +458.59                 | 606.18    | מ"ר      | מגורים         |
|                |                   | 8       | +1                      | 7         | מס' יחיד |                |

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד      | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|----------------|
| מגורים ב' | 1       | עצים להעתקה    |
|           |         | עצים לשימור    |
|           |         | 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

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 4.1   | שם ייעוד: מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים             |
| א.    | מגורים              |
| 4.1.2 | הוראות              |

|    |  |
|----|--|
| א. | מס' יח' הדיור בבנין יהיה 8 יחידות דיור. אולם בכפוף למציאת פתרון חניה בהתאם לתקן יהיה ניתן לפצל יחידת דיור ( להוסיף ) יחידת דיור. במקרה שכזה יתווסף ממ"ד לכל דירה נוספת, ושטחי השירות המותרים על פי תוכנית זו יגדלו בהתאם לגודל הממ"ד שיתווסף.  |
| ב. | <p><b>קוי בנין</b></p> <p>1. קוי הבנין יהיו ע"פ המצוין בתשריט ומפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. נספח הבינוי ייקבע כמחייב לענין קווי הבנין והנסיגות המוצעות.</p> <p>3. תכסית הקומות החדשות במפלסים +6.46 ו-+9.69 לא תחרוג מהקומות הקיימות.</p> <p>4. הקומה העליונה במפלס +12.92 תיבנה בנסיגה של 2.15 מ' מקונטור הבנין ברחוב אלפסי (החזית הצפונית) ושל 6.00 מ' מקונטור הבנין בחזית האחורית (החזית הדרומית).</p> |



|    |  |
|----|--|
| ג. | באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת הבניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.   |
| ד. | לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.   |
| ה. | <p><b>תנאים להוצאת היתר בניה</b></p> <p>כל בקשה להיתר בשטח התכנית תכלול בין היתר את הנושאים/המסמכים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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 כאמור תכלול, בין היתר, את כל המבנים, העצים, הגדרות ומתקני התשתית הקיימים בשטח כאמור, וכן מפלסי בניין ופיתוח קיימים.</li> <li>2. תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ שלא יקטן מ 1:100. בתכנית הפיתוח כאמור יפורטו בין היתר שטחי גינון מעל לתקרה או על קרקע, שטחי ריצוף, עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים לנטיעה ע"פ סוגיהם, שבילים, פתרונות למתקני תשתית נדרשים וכדומה.</li> </ol> <p>לתכנית הפיתוח תצורף טבלה שבה יפורט שטחי החצר/חצרות המוצעות בשטח החלקה תוך חלוקתם לשטחי תיקרה מגוננת, שטחי גינון על קרקע ושטחי ריצוף.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. יוצגו כל חזיתות הבנין המוצע לרבות חזיתו הקדמית של הבניין בצירוף הבנינים הקיימים הנמצאים משני צידיו.</li> <li>4. פריסת הגדר שבתחום החלקה ושמקבילה לרחוב ושל הגדרות הקיימות בחלקות הגובלות לשטח נשוא ההיתר.</li> </ol> <p>הפריסה תכלול גומחה למיכל אשפה וגומחות לשעוני מים או כל מתקן טכני אחר.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. הבקשה להיתר תכלול נספח פרטי בנין בקנ"מ 1:10 (יכונה להלן נספח מס. 2) של חלקי הבנין המפורטים להלן:       <ul style="list-style-type: none"> <li>- פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודיה.</li> <li>- חלונות על פי הטיפוסים השונים בבנין- חתך וחזית.</li> <li>- מרפסות ומעקות למרפסות.</li> </ul> </li> </ol> <p>וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. כל בקשה להיתר תפרט את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש ודודי שמש, למזגנים, למתקני הסקה ולמעליות.</li> <li>7. 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.</li> <li>8. לכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה לבנין קיים, יצורפו צילומים עדכניים של כל חזיתות הבנין הקיים, וכן מדידות של כל חזיתות הבנין הקיים ערוכות בקנ"מ 1:100 לרבות גבהים מדויקים.</li> <li>9. 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.</li> <li>10. לכל בקשה להיתר בניה לבנין המיועד לשימור מלא/חלקי יצורף תיק תיעוד בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</li> </ol> |
| ו. | <p><b>תנאים למתן היתר בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה בבנין לשמור מלא/חלקי הוא תיאום עם ועדת השימור העירונית.</li> <li>3. בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.</li> <li>4. בקשות להיתר תוגשנה לאחר תיאום עם אדריכל מלווה שימונה לצורך בדיקת תכניות והיתרים בתחום התכנית, להבטחת מילוי מדויק של הוראות התכנית.</li> <li>5. עיריית ירושלים תגבה ממגישי בקשות להיתרי בניה בתחום התוכנית את הוצאותיה לתכנון התב"ע.</li> <li>6. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אשורו. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</li> <li>7. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים</li> </ol>   |

|   |     |
|---|-----|
| <p>סלולריים), צינורות מים וביוב ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"ח מגישי התוכנית.</p> <p>8. מיכל הסולר יסולק או יוטמן באדמה ויכוסה באדמת גן כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה <u>הפקדת ערבות</u> במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; הכל באחריות היזם.</p> <p>11. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>12. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>13. העץ המסומן בתשריט בצבע כתום, הוא עץ להעתקה. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> |     |
| <p><u>חניה</u><br/>ינתן פטור מחניה עבור תוספת הבניה המוצעת בגין בנין לשימור.</p>  | ז.  |
| <p><u>סטייה ניכרת</u><br/>גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, מס' יח"ד, גובה קומה מירבי, קווי בנין מירבי, שטחי הבניה, נסיגה בקומה חמישית ושימור הינם הוראות מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002)</p>   | ח.  |
| <p><u>דודי שמש</u><br/>לא תותר הצבת דודי שמש של יחידות הדיור החדשות על גג הבנין. הדודים יותקנו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות, סביב קולטי השמש יבנה קיר מסתור מאבן כחלק מעיצוב הגג. המסתור ייסוג 2.0 מ' לפחות ממעקה הגג בחזית. הפתרון הטכני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>  | ט.  |
| <p><u>קולטי שמש</u><br/>תותר הצבת קולטי שמש על גג המבנה.</p>  | י.  |
| <p><u>הריסה</u><br/>1. חלקו הבנוי של המבנה הקיים במפלס +6.46 ייהרס על-ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי להוצאת היתר הבנייה.<br/>2. המחסן המסומן בצהוב ייהרס ע"י בעל הזכויות של חלק המבנה המיועד להריסה, כתנאי להוצאת היתר בנייה, ועל חשבונם.</p>  | יא. |
| <p><u>שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור</u><br/>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.<br/>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.<br/>3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה, יעותקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>   | יב. |
| <p><u>מערכות טכניות</u><br/>חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע.</p>  | יג. |
| <p><u>מזגנים</u><br/>לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות הקומות שנוספו.<br/>היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבנין עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חזותי ומיסוך אקוסטי לפי הצורך.<br/>מערכות מיזוג מיני-מרכזיות יבנו תחת מפלס הכניסה כולל "חצר אנגלית" לאוורור.</p>  | יד. |
| <p><u>מתקני שידור סלולריים</u><br/>מיקום מתקני שידור סלולריים יהיה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורם.</p>  | טו. |

|      |   |
|------|---|
| ט.ז. | <p><b>מעקות וסורגים</b><br/>מעקות המרפסות החדשות יהיו מעקות בנויים בחיפוי אבן בדומה למרפסות הבנין הקיימות.</p>  |
| י.ז. | <p><b>בניה באבן</b><br/>חומרי הבניה, פרטי הבנין והעיצוב יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של שכונת רחביה ויצטיינו בפשטות ובבהירות.<br/>- חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת.<br/>- חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת אלא אם מבוקשת תוספת בניה בבנין קיים הבנוי באבן זו. במקרה זה תותר הקמת תוספת הבניה באבן כדוגמת הבניה הקיימת (אותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים).<br/>בבנינים קיימים בהם קיימים פרטי אבן מיוחדים יינתן שיקול דעת למהנדס העיר או מי מטעמו לאשר פרטי אבן מיוחדים לתוספת בניה מבוקשת לבנין.<br/>- מידות אבני פינה לא יקטנו מ-15 x 30 ס"מ.<br/>חשפי הפתחים ייבנו באבני זזית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא יפחת מ-15 ס"מ.<br/>- עובי אבני כרכוב (קופינג) לא יפחת מ-8 ס"מ.<br/>- גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן.<br/>- גמר תחתיתם של חלקים זיזים של הבנין כגון מרפסות גגונים וכיו"ב, יכול שיהיה בבטון חשוף, בטיח חוץ, או במתכת.<br/>- ניתן יהיה לעצב את הקומה העליונה של הבנינים בין אם היא נסוגה ובין אם לאו באופן השונה משאר הבניין ע"י שימוש באבן בעיבוד עדין יותר משאר הבנין ובפתחים רחבים יותר.<br/>- תכנון הפתחים/החלונות בבנין יהא בהתאם לרוח הבניין.<br/>- ריצופי חצר יבוצעו באבן.</p> |
| י.ח. | <p><b>שיפוץ מעטפת הבנין</b><br/>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבנין בבנינים שבהם תעשה תוספת בניה כתנאי למתן היתר בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבנין וחיפוי אבן, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבנינים לשימור תתקבלנה החלטות על פעולות פרוק תוספות בניה ושיחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בנינים. השיפוץ יכלול גם שדרוג של ריצופי החצר באבן וסילוק פסולת על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>  |
| י.ט. | <p><b>מרפסות זיזיות</b><br/>תותר הקמת מרפסות זיזיות בכל חזיתות הבנין, בכפוף להוראות המפורטות להלן:<br/>- עומק מירבי של מרפסת זיז לא יעלה על 1.60 מ'.<br/>- מרפסת זיז בחזית צידית של הבנין לא תחרוג מ-0.60 מ' מעבר לקו בנין צידי מותר.<br/>מרפסת זיז בחזית קידמית ו/או אחורית של הבנין לא תחרוג מ-1.60 מ' מעבר לקו בנין קדמי/אחורי מותר.<br/>- לא תותר מרפסת זיז שחלקה מתקבל מדירוג בבנין ו/או ממבנה זיזי אחר בבנין.</p>   |
| כ.   | <p><b>בנין לשימור הכולל אפשרות לתוספת בניה</b><br/>לא תותר הריסת בנין זה.<br/>בבנין זה תותר תוספת בניה בהתאם להוראות הבינוי והפיתוח של תכנית זו ובלבד שלא יבוצעו שינויים כלל בחזיתות המקוריות הפונות לרחוב.<br/>במקרים חריגים יותרו שינויים מזעריים הכרחיים בחזיתות הפונות לרחוב, באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. שינויים בחזיתות אלה יותרו רק במקרה בו השתכנע מהנדס העיר או מי מטעמו כי הם כורח פונקציונאלי.<br/>תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חוות דעת המחלקה לשימור בעיריית ירושלים למבנה נשוא היתר הבניה.<br/>לא יינתן היתר בניה בשטח אלא לאחר תיאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך.<br/>יישמרו קוי הבנין הקיימים ללא יצירת קונזולים של בניה חדשה אשר אינם מתאימים לאופי המבנה.<br/>הפתחים בקומות החדשות יותאמו לפתחים בקומות הקיימות. תאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו לענין זה יהא תנאי למתן היתר בניה.</p>  |

|     |  |
|-----|--|
| כא. | <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.<br/> 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>   |
| כב. | <p><b>אשפה ומתקני אשפה</b></p> <p>- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פיתרון עבור מתקן אשפה, בתיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים (עבור מבנה חדש ותוספת למבנה קיים).<br/> - מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה ובהתאם לפרט המפורט בנספח מס' 2.<br/> - הפתחים של מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות בלבד.<br/> - גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה ולפי הנחיות המחלקה לתברואה.</p>  |
| כג. | <p><b>גדרות</b></p> <p>- גדרות תיבננה באבן מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה.<br/> - גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב הגובל.<br/> - על גדר זו ניתן להתקין גדר לא אטומה/גדר מרושתת/ גדר מסורגת.<br/> תכנון הגדר יהיה בהתאם להוראות והנחיות בתכנית זו.<br/> חל איסור על פריצת גדר/פגיעה בגדר קיימת, לשם ביצוע חניה עילית בתחום החלקה.<br/> - יותרו שינויים בגדרות קיימות לשם הסדרת גומחות למתקני אשפה או למערכות טכניות אחרות ובלבד שיבוצעו בהתאם לעקרונות הבנייה של שכונת רחביה.<br/> - 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.</p> |
| כד. | <p><b>גגות</b></p> <p>גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון.<br/> - תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג, לצורך תחזוקת המערכות הטכניות<br/> - כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין המשותף, אל גג הבניין החדש, לרבות קולטים ודודי שמש, אנטנות וכדומה.</p>   |
| כה. | <p><b>בדיקה ע"י אדריכל שכונה</b></p> <p>בקשות להיתרי בנייה ותכניות בנין עיר שתוגשנה בתחום תוכנית זו ייבחנו, בנוסף לבדיקה שתעשה ע"י רשויות התכנון, על ידי אדריכלי תוכנית זו או על ידי מי שימונה לעניין זה על ידי עיריית ירושלים.</p>  |
| כו. | <p>תתאפשר הסבת חדרי מחסנים קיימים בחזית הצפונית בקומת המרתף (מפלס -3.23) למגורים.</p>  |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| אחורי                             | קווי בנין (מטר) |             | מספר קומות         |                       | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | הכסית משטח תא השטח (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים  |                       |           | גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |           |           |
|-----------------------------------|-----------------|-------------|--------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|-------------------------------|------------|------|-----------|-----------|
|                                   | צידו- ימני      | צידו- שמאלי | מתחת לקובעת הבנייה | מתחת לקובעת שטחי בניה |                 |                         |           |                        |                       | מתחת לקובעת שטחי בניה | מתחת לקובעת שטחי בניה | עיקרי שטח |                               |            |      | עיקרי שטח | עיקרי שטח |
| על פי המסומן בתשריט ובנספח הבניוי |                 |             | 1                  | 5                     | 19.04*          | 12                      | 8         | 42%                    | 167% <sup>†</sup>     | 1207.05               | 23.84                 | 200.43    | 118.44                        | 864.34     | 663  | 1         | מגורים ב  |

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

\* גובה סופי  
 † אחוזי הבניה, עיקרי ושירות על קרקע הינם 148%

**6. הוראות נוספות**

לי"ר

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

|         |           |                     |
|---------|-----------|---------------------|
| מס' שלב | תאור שלב  | התנייה              |
|         | בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים |

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

| תאריך   | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות       | שם פרטי ומשפחה         | מגיש התוכנית     |
|---------|-------|------------------------|-----------------|------------------------|------------------|
| 22.5.12 |       |                        | 51433993        | חיים שחר               |                  |
|         |       |                        | 0-5839839-7     | חבר יגאל               | בעלי עניין בקרקע |
|         |       |                        | 77637           | קריגר מרים             |                  |
|         |       |                        | 3933819         | טחובר פריץ יעקב        |                  |
|         |       |                        | 636305          | רבינוביץ' (ברינקר) רחל |                  |
|         |       |                        | דרכון 031996645 | קהן בן-ציון            |                  |
|         |       |                        | דרכון 032771948 | קהן טובה               |                  |
| 22.5.12 |       |                        | 0-5918065-3     | גולן פנחס              |                  |
| 22.5.12 |       |                        | 0-5143399-3     | שחר חיים               |                  |
| 22.5.12 |       | חיים שחר אדריכלים בע"מ | 51433993        | חיים שחר               | עורך התכנית      |