

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14275

שם תוכנית: שימור חזית. הריסה ובנית בניין חדש בן 5 קומות, רמב"ן 29, רחביה, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לחליטה ביום: <u>07.10.13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>אלי גזית</u> <u>10.4.13</u> יו"ר הוועדה במחוזית תאריך</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. הרקע לעריכת התכנית

על השטח חלה תכנית המתאר 62 אשר מייעדות את השטח לאזור מגורים 2. בשטח קיים בניין מגורים בן 3 קומות מצפון מצד רח' רמב"ן ו-4 קומות מדרום.

2. מהות התכנית

מהות התכנית המוצעת הוא שימור חזיתות לאורך רח' רמב"ן ורח' אבן עזרא, הריסת בניין קיים ללא חניה, ממ"דים ומעליות ובניה במקומו בניין חדש בן 5 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית עם מעליות, ממ"דים ו-יח"ד מרווחות.

3. עקרונות התכנון המוצע

- תכנית תואמת מגמת של בתכנית מתאר מקומית ירושלים 2000.
- תכנית תואמת עקרונות התכנון של תכנית 9988 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים חדש ב'.
- תכנית תואמת מדיניות הציפוף באזורים הקיימים ומציעה בניין חדש המתוכנן בהתאם לצרכים המודרניים.
- קווי הבניין מרווחים.
- בשטח התכנית יתוכנן חניה בהתאם לתקן.

4. עבירות בניה

בתחום הבניין הקיים אין עבירות בניה.

5. הליכים משפטיים

בשטח התכנית לא קיימים הליכים משפטיים

6. מעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הינו הבעלים של חלקה נשא התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שימור חזית, הריסה ובניית בנין חדש בן 5 קומות,
רמב"ן 29, רחביה, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

14275

מספר התוכנית

794 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

3.03.2013

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- לא רלוונטי

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
1.5:2: יתיאור מקום	קואורדינטה X קואורדינטה Y	220390 631300
1.5:3: השויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
1.5:4: כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים ירושלים רחביה רמב"ן 29

יפורסם ברשומות

1.5:5: גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30026	מוסדר	חלק מהגוש	25	לי"ר

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/תאינישטח/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
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א, הוראות תכנית מק/5022 א 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
	הועדה המחוזית	אלכסנדר אוסטרובסקי אדריכל	3.03.2013	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית	אלכסנדר אוסטרובסקי אדריכל	3.03.2013	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	הועדה המחוזית	אלכסנדר אוסטרובסקי אדריכל	3.03.2013	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח ביווי מס' 1
	הועדה המחוזית	אלכסנדר אוסטרובסקי אדריכל	3.03.2012	לי"ר	4	1:20	מחייב	נספח מס' 2 פרטי בניה לשימור
	הועדה המחוזית	אדיר יונץ ופיקוח נופי בע"מ	3.03.2012	1	לי"ר	1:250	מחייב	נספח מס' 3 סקר עצים מפה
	הועדה המחוזית	אדיר יונץ ופיקוח נופי בע"מ	16.07.2012	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	נספח מס' 4 סקר עצים דו"ח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

* מחייב לעניין גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, מס' יחידות הדוור המירבי, קווי הבנין, שטחי בנייה, שימור חזיתות, אלמנטים בבנין וגדרות, חנייה תת קרקעית, נסיגות.

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**

שימור חזיתות לאורך רח' רמב"ן ורח' אבן עזרא, הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל 3 קומות חנייה ומחסנים, לשם יצירת 13 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 למגורים ג'.
- קביעת בינוי עבור בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל 3 קומות חניון.
- קביעת שטחי בניה מרביים בהיקף של 2445.55 מ"ר מהם 1122.89 מ"ר עיקריים ו-1322.66 מ"ר שטחי שרות.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת מס' יח"ד ל-13.
- קביעת מספר קומות ל-8 קומות מתוכם 5 קומות מעל מפלס ± 0.00 ו-3 קומות מתחת למפלס ± 0.00 .
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות לשימור חזיתות, גדרות ואלמנטים בבניין.
- קביעת הוראות בגין בניין, גדרות ומדרגות להריסה.
- קביעת הוראות לשימור עצים ועצים לעקירה והעתקה.
- קביעת הוראות בגין נטיעת עצים בוגרים.
- קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
- קביעת הוראות בגין חנייה תת קרקעית.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות בגין נסיגות בקומה חמישית.
- קביעת הוראות בגין גדרות לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.794
-------------------------	-------

הערות:	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פי היתר מס' 92/676	1122.89		309.04	813.85	מ"ר	מגורים
		13	+ 4	9	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג'		4.1.1
שימושים		4.1.1.1
מגורים		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
א.	1 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. תותר בניית מרפסות זזיות בחזית צידית בהתאם לנספח בינוי בתחום קווי הבניין, בליטת המרפסת לא יעלה על 1.60 מ' מעבר לקיר חיצוני.	א.
ב.	1. תותר תוספת של מחסנים מתחת לקרקע ובלבד ששטח מחסן לא יעלה על 10.0 מ"ר עבור כל יחיד. 2. תותר תוספת חדר מכונות מתחת לקרקע ובלבד ששטחו לא יעלה על 30.0 מ"ר לכל הבניין. 3. קומה חמישית תיבנה בנסיגה מלאה מחזית רח' רמב"ן וחזית רח' אבן עזרא לכל אורך החזית ובעומק שלא יפחת מ- 2.5 מ' ובהתאם לנספח הבינוי. 4. גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.50 מ' למעט קומת כניסה וקומת חניה עליונה.	ב.
ג.	1. בחזית מרח' אבן עזרא יבנה ביתן אשפה בהתאם לנספח בינוי. 2. גובה המקסימלי של גדר כלפי הרחוב הינו 1.20 מ'.	ג.
ד.	1. החניה תהיה בתחום המגרש כמצוין בנספח בינוי. 2. החנייה תהא על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה. 3. חל איסור מוחלט על חנייה על קרקית בתחום החלקה. 4. אורך רמפת כניסה לחנייה לא יעלה על 20.0 מ'. 5. מקסימלי עפ"י שיקול מהנדס העיר או מי מטעמו. 6. לא יותר שימוש בגג מבנה מעלית הרכב כמרפסת.	ד.
ה.	1. בבניין תשמרנה חזיתות הבניין המקוריות הפונות לרחובות רמב"ן ואבן עזרא, עיצוב החזיתות יתואם מול מח' השימור, לעת מתן היתר. 2. בבניין תשמרנה גדרות אבן המקוריות הפונות לרחובות רמב"ן ואבן עזרא. 3. החזיתות לשימור תשמרנה במקומם בלבד ותוספות הבניה תותאמנה לגובהי החזיתות לשימור. 4. תותר עריכת שינויים בפתחים, כמסומן בנספח הבינוי. 5. תוספת בניה תבנה מאבן זהה לזו הקיימת. 6. כחלק בלתי נפרד ממסמכי היתר בניה, יצורף תכנון הנדסי של מהנדס קונסטרוקציה, המבטיח תמיכת גוש החזית המיועדת לשימור בתקופת הבניה. 7. דלת הכניסה הראשית לבניין, תשוחזר ותותקן במקומה שלפני הפירוק.	ה.
ו.	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ה. סה"כ 35 עצים לפי סקר עצים. מתוכם 30 עצים מיועדים לשימור, 2 עצים להעתקה ו-3 עצים לעקירה. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים, הכל באחריות היום ובהתאם לאמור להלן בסעיף (ח). ז. באחריות היום להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.	ו.

<p>ח. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים המסומנים לשימור והעצים הבוגרים החדשים, חיינותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>ט. הוראות שימור: חפירה/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשה במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>י. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>יא. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 2 עצים חלופיים בגודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח אגרונום, גן מקצועי.</p>		
<p>בניין/ גדר / מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, ועל חשבונם.</p>	<p>בניין/גדר/ מדרגות/להריסה</p>	<p>ז.</p>
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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 תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. עם הגשת בקשה להיתר בניה, יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזית, פתחים, חומרי בנין, וחומרי גמר, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכ"ו, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנה – לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>5. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאשר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>6. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>7. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>8. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>9. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים במידה הצורך.</p> <p>10. אישור אגף תושיה לכניסה ולחניה המוצעת.</p> <p>11. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית י-ם לעניין אופן הריסת הבניין הקיים ולעניין צמצום המטרדים בזמן הבנייה.</p> <p>12. אישור מהנדס קונסטרוקציה כי הבינוי המתוכנן לא יפגע בבנינים הסמוכים.</p> <p>13. הכנת תיק תיעוד ע"פ הנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>14. אישור מחלקת שימור</p> <p>15. הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר לידי עיריית ירושלים, בגובה שייקבע ע"י עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע הוראות השימור שנקבעו לבניין, ובכלל זה החזרת דלת לשימור למקומה.</p> <p>16. אישור שרותי כבאות והצלה.</p> <p>17. אישור מחלקת תברואה.</p> <p>18. יוכן סקר הנדסי ותכנית הנדסית אשר יראו כיצד ישומרו החזיתות.</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה</p>	<p>ח.</p>

	<p>19. רק לאחר קבלת אישור יח' שימור לנספח הבינוי המאושר, תועבר התכנית לאגף תכנון העיר.</p> <p>20. כתנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון, לרבות תכנון הרמפות והסדרי כניסה ויציאה וכו' לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>21. לא תותר תוספת של יחיד מעבר ל- 13 יחיד המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>22. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>23. תנאי למתן טופס 4 יהיה שיחזור דלת כניסה ראשית לבניין והתקנתה במקומה.</p>		
ט.	<p>א. גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ה. הנסיגות בקומה חמישית לרח' רמב"ן ורח' אבן עזרא הינן מחייבות וכל סטיה מהן תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. החניה תהיה תת קרקעית ובלבד. סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ז. שימור חזיתות וגדרות הינו מחייב. סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ח. שטחי הבניה הינם מחייבים למעט שטחי חניה וכל סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	סטיה ניכרת	
י.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	פסולת בנין	
יא.	על פי חוק העתיקות, התש"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.	רשות העתיקות	
יב.	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	בתכניות הכוללות חפירה	
יג.	ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.	בתכניות הכוללות מכפילי חניה או מעליות חניה	
יד.	ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).	חלחול מי נגר	
טו.	<p>א. יותר שינוי שינויי של עד 0.50 מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p> <p>ג. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף.</p>	גמישות	
טז.	חלק מהדירות בבניין תהינה בשטח שאינו עולה על 85 מ"ר שטחים עיקריים.	תמהיל גודל יחיד	
יז.	- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פיתרון עבור מתקן אשפה, בתיאום עם המחלקה לתברואה בעריית ירושלים (עבור מבנה חדש ותוספת למבנה קיים).	אשפה ומתקני אשפה	

		<ul style="list-style-type: none"> - מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה. - הפתחים של מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות בלבד. - גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה ולפי הנחיות המחלקה לתברואה.
יח.	גדרות	<ul style="list-style-type: none"> - גדרות תיבנה באבן מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה. - גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב הגובל. - על גדר זו ניתן להתקין גדר לא אטומה/גדר מרושתת/ גדר מסורגת. - תכנון הגדר יהיה בהתאם לאופי הרחוב ושכונת רחביה. חל איסור על פריצת גדר/פגיעה בגדר קיימת, לשם ביצוע חניה עילית בתחום החלקה. - יותרו שינויים בגדרות קיימות לשם הסדרת גומחות למתקני אשפה או למערכות טכניות אחרות ובלבד שיבוצעו בהתאם לאופי השכונה והסביבה. - גדרות קיימות אשר מצבן ההנדסי מסוכן, יותר פירוקן או פירוק חלקים מהן ובניתן מחדש, ובלבד שתיבנה 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.
יט.	גובה חצר קדמית	<ul style="list-style-type: none"> - גובה חצר קדמית לא יעלה על 1.10 מ' מעל מפלס הרחוב הסמוך, בנקודה הגבוהה ביותר, הגובל בחלקה.
כ.	גגות/גישה מחדר מדרגות	<ul style="list-style-type: none"> - גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון. - תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג, לצורך תחזוקת המערכות הטכניות.
כא.	מערכות טכניות	<ul style="list-style-type: none"> - חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע. בבניין חדש לא תותר הקמת חדר מכונות למעלית על הגג.
כב.	דודים וקולטי שמש	<ul style="list-style-type: none"> - בבניין חדש או בתוספת קומה/קומות מעל בניין קיים, לא תותר הצבת דודי שמש על גג הבניין, אלא קולטים בלבד. הדודים יותקנו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות. - סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור מאבן כחלק מעיצוב הגג. המסתור הבנוי ייסוג 2.0 מ' לפחות ממעקה הגג בחזית. הפתרון הטכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
כג.	מזגנים	<ul style="list-style-type: none"> - בבניין חדש לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות האגף/ הקומה/הקומות שנוספו. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חזותי ומיסוך אקוסטי לפי הצורך. - מערכות מיזוג מיני-מרכזיות יבנו תחת מפלס הכניסה כולל "חצר אנגלית" לאוורור.
כד.	צוברי גז	<ul style="list-style-type: none"> - בבניין חדש חלה חובה להתקין צובר גז מרכזי, תת קרקעי, אלא אם יתברר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים שהדבר בלתי אפשרי. - מכלי הגז יטמנו בתוך האדמה ויכוסו באדמת גן וצמחיה.
כה.	סוג אנרגיה	<ul style="list-style-type: none"> - בבניין חדש חובה להשתמש באנרגיה נקיה בלבד: חשמל ו/או גז, לא יותר שימוש בסולר.
כו.	מתקני שידור סלולריים	<ul style="list-style-type: none"> - מיקום מתקני שידור סלולריים יהיה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורם.
כז.	מעקות וסורגים	<ul style="list-style-type: none"> - מעקות של מרפסות תבנה כמעקות סורג ממתכת. מעקות המתכת והסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים. - ניתן לשלב לוחות זכוכית מחוסמת במעקות אלה אך באופן שתישמר נוכחות ברורה של מעקה המתכת. - מעקות המתכת וסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים.
כח.	פרגולה	<ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת פרגולה אך ורק במרפסות המתקבלות מדירוג קומות, ובחצר מבנה בצמוד לבניין ובתחום קווי הבניין העיליים. - שטח פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. - עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל הבניין.
כט.	בניה באבן	<ul style="list-style-type: none"> - חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של שכונת רחביה ויצטיינו בפשטות ובבהירות. חומרי הבניה ופרטי הבניין והעיצוב יהיו בהתאם ובכפוף להוראות הבאות (ההוראות שלהלן מתייחסות הן לבניינים חדשים והן לתוספות בניה): - חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת. - חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת. - אבן מיוחדים לתוספת בניה מבוקשת לבנין. - מידות אבני פינה לא יקטנו מ- 30x15 ס"מ.

<ul style="list-style-type: none"> - חשפי הפתחים ייבנו באבני זזית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא ייפחת מ- 15 ס"מ. - עובי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפחת מ- 8 ס"מ. - גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן. - גמר תחתיתם של חלקים זיזים של הבניין כגון מרפסות גגונים וכיו"ב, יכול שיהיה בבטון חשוף, בטיח חוץ, או במתכת. - ניתן יהיה לעצב את הקומה העליונה של הבניינים בין אם היא נסוגה ובין אם לאו באופן השונה משאר הבניין ע"י שימוש באבן בעיבוד עדין יותר משאר הבניין ובפתחים רחבים יותר. - תכנון הפתחים/החלונות בבנין יהיה בהתאם לפרטי הבנין המפורטים בנספח 2- פרטי בנייה. - ריצופי חצר יבוצעו באבן. 		
--	--	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	אחורי צידי-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יחיד/לדונם נטו)	מספר יחיד מספר בניה כוללים (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			שטח תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
			קדמי	מתחת						שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
		בתתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוני	5	3	+17.25 810.52 **	עילי 40.96 תת קרקעי 55.52	16.37	13	308.0	2445.55	1064.0	--	258.66	1122.89	794	1	מגורים

חישוב שטחים : שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל השטחי הבניה המרבים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות וההיתרים) התשנ"ב 1992.

* אחוזי בניה מקסימליים, לשטח עיקרי ושטחי שרות על קרקעים - 174% משטח החלקה.
 ** גובה הבניה המצויין, הוא גובה הבניה המירבי. מעבר לגובה זה, יותר מעקה בגובה תקני ומבנה טכני בשטח מצומצם בלבד, עבור יציאה לגג, בהתאם לנספח הבינוני.

6. הוראות נוספות

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 09.04.13	חתימה: צבי בלאו, עו"ד מ.ר. 39860 רח' נביארה 36 ירושלים טל': 02-6514780 פקס: 02-6517690	שם: גיאן פייר פוליתור ע"י עו"ד צבי בלאו	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 09.04.13	חתימה: אלכסנדר אוסטרובסקי מ.ר. 64951	שם: אלכסנדר אוסטרובסקי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 09.04.13	חתימה: צבי בלאו, עו"ד מ.ר. 39860 רח' נביארה 36 ירושלים טל': 02-6514780 פקס: 02-6517690	שם: גיאן פייר פוליתור ע"י עו"ד צבי בלאו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 09.04.13	חתימה: צבי בלאו, עו"ד מ.ר. 39860 רח' נביארה 36 ירושלים טל': 02-6514780 פקס: 02-6517690	שם: שרלס ועקנון ע"י עו"ד צבי בלאו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		