

1213337

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0055293

שימור חזיתות והקמת בניין בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה אבן שפרוט 19

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>8.8.13</u></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>עיריית ירושלים</u></p> <p>תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית לתוספת קומות על בניין בן שתי קומות וקומה שלישית חלקית קיימות ברח' אבן שפרוט בשכונת רחביה.

התכנית מבקשת להגדיל את זכויות הבנייה למגורים על ידי הוספה של 2.5 קומות על 2.5 הקומות הקיימות בגובה הבניין לאחר התוספות יעמוד על 5 קומות, תוך נסיגה חלקית של הקומה העליונה בשתי החזיתות העיקריות.

התכנית מציעה חפירה של 2 קומות חניה תת קרקעיות אשר ישמשו הן את הדיירים בבניין והן את התושבים השכנים.

התכנית כוללת הנחיות לשימור החזית הדרומית והחזית המערבית של הבניין הקיים. התכנית כוללת הריסה של המבנה הקיים פרט לחזיתות הדרומית והמערבית.

הבנין המוצע תוכנן בתיאום עם הנחיות הבינוי של תכנית מתאר רחביה 9988 בהכנה ע"י משרד מלצר-איגרא-כהן בכל הקשור לזכויות בניה, קומות, קווי בניין, וכו'.

הבניין תוכנן בסגנון הבינלאומי, בהתאם לסגנון המבנה הקיים אשר נפוץ בשכונת רחביה.

התכנון נעשה בתיאום עם ועדת שימור של לשכת התכנון המחוזית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שימור חזיתות והקמת בניין בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה אבן שפרוט 19

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0055293 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.281 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

2 מספר מהדורה בשלב

26/12/2013 תאריך עדכון המהדורה



1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

כך האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפני סעיף בחוק

לייר

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
 קואורדינטה X 220145
 קואורדינטה Y 631360
 1.5.2 תיאור מקום בניין מגורים ברח' אבן שפרוט 19 ברחביה



- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אבן שפרוט	19	

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	150-151	

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
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022	4393	2390	22/03/1996



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		תחולנה על תכנית זו.			
5166 / ב	כפיפות	כפיפות : תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר מס' 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית מק/5022/א, הוראות תוכנית מק/5022/א תחולנה על תוכנית זו	4847	2432	30/01/2000



1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מולכו				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יעקב מולכו			תשריט מצב מוצע	לא
דרכים תנועה וחניה	מחייב חלקית			26/12/2013	אלבוחר משה		26/12/2013		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית			27/08/2012	פינס ניסים		02/09/2012		לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	26/12/2013	מולכו יעקב		26/12/2013	נספח בינוי 1 - הריסה ושימור	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	29/12/2013	מולכו יעקב		29/12/2013	נספח בינוי 2 - תכניות	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1:100		29/12/2013	מולכו יעקב		29/12/2013	נספח בינוי 3 - חזיתות, חתכים, גדרות	לא
שימור	מחייב חלקית	1:100		01/12/2013	מולכו יעקב		01/12/2013	נספח 4 - פרטי שימור	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/12/2013	מולכו יעקב		01/12/2013	מצב מאושר	לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בית דירות בע"מ בית דירות בע"מ		בית דירות בע"מ	ירושלים	רמב"ן		02-5612343	02-5612343	
בעלים	מרים קופרשטוק			ירושלים	רמב"ן (1)	7	02-5612343	02-5612343	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' רמב"ן 7.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בית דירות בע"מ בית דירות בע"מ		בית דירות בע"מ	ירושלים	רמב"ן	7	02-5612343	02-5612343	
בעלים	מרים קופרשטוק			ירושלים	רמב"ן	7	02-5612343	02-5612343	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מולכו	13571	י.מולכו אדריכלים	ירושלים	רבקה	11	02-6711616	02-6711822	yacov@molh o.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	00114972	משה אלבוחר תכנון תנועה וכבישים	ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה	ירושלים	(1)		02-6522596		meimad@me imad-sur.co.il
אגרונום	אגרונום	ניסים פינס			בית חנן	בית חנן (2)		03-9675499	03-9504388	

(1) כתובת: כנפי נשרים 68 גבעת שאול.

(2) כתובת: ת.ד 131.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הריסת בניין קיים ושימור החזיתות המערבית והדרומית והקמת בניין בן 5 קומות מעל 2 קומות חנייה תת-קרקעית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

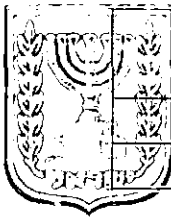


1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 למגורים ג'.
2. קביעת שטחי בניה בהיקף של 3588.2 מ"ר, מהם 1808.1 מ"ר שטחי שירות ו 1780.1 מ"ר שטחים עיקריים אשר מתוכם 88 מ"ר שטחי חניה תת קרקעית עודפים הכלולים במניין השטחים העיקריים.
3. קביעת בינוי עבור חניה תת קרקעית.
4. קביעת מספר קומות ל-5 מעל 2 קומות תת קרקעיות לחניה ומחסנים.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
7. קביעת הוראות בינוי.
8. קביעת הוראות בגין מבנה/גדר להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ העתקה/ עקירה.
10. קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור.
11. תוספת 6 יח"ד חדשות על 8 יח"ד מאושרות, סה"כ 14 יחידות דיור.
12. הגדלת מספר קומות מ-3 ל-5 קומות מעל הקרקע, ו-2 קומות חניה תת-קרקעיות.
13. קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת.
14. קביעת הוראות בגין קווי בניין.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.281



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+14		+6	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	+1,780.1		+652.3	1,127.8	מ"ר	מגורים (מ"ר)

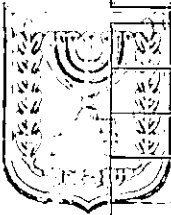
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבודם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,127.89	100
סה"כ	1,127.89	100

מצב מוצע

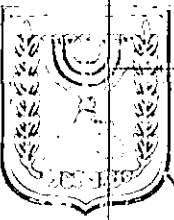
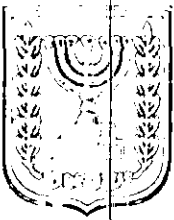


יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,279.9	100
סה"כ	1,279.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הריסת הבניין הקיים, תוך שימור חזיתות מערבית ודרומית של הקומות הקיימות. ובניית בניין חדש בן 5 קומות למגורים, מעל 2 קומות תת-קרקעיות לחניה. בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). 2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי. 3. הבניה תבוצע בחיפוי טיח עפ"י חומר החיפוי המקורי של המבנה. 4. גובה הבניין המרבי יהיה כמצוין בנספח הבינוי. 5. החניה בתחום המגרש תהא תת-קרקעית בלבד. 6. הנסיגות בבינוי יהיו ע"פ ובהתאם לנספח הבינוי. הנסיגות הינם הוראה אדריכלית מחייבת וכל שינוי ממנה מהווה סטייה נכרת. 7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל מפרץ המתנה בתוך המגרש ותכנון רמזורים בחניון. 8. נספחי הוראות הבינוי המופיעים בסעיף 1.7 מחייבים לעניין גובה קומה, גובה המבנה, קווי בניין, מס' יח"ד, הריסת מבנה קיים, שימור חזיתות, נסיגות וחנייה תת קרקעית. 9. שטח חצר אנגלית יוגבל באופן שלא יעלה על 3 מ"ר וכן תוגבל עד למרחק של 2 מ' מגבול המגרש. 10. לא תותר הגבהת החצר הקיימת, יש לשמור על מפלס הקרקע הקיים. 11. השימוש בקומות מעל הקרקע יהיה למגורים בלבד. 12. השימוש בקומות התת קרקעיות יהיה לחניה למחסנים ולחדר מכונות בלבד. 13. גובה גדר בנויה לא תעלה על 0.90 מ' ממפלס הרחוב הגובל. על גדר זו ניתן יהיה להתקין גדר לא אטומה/מרושתת/מסורגת. 14. תותר פריצת גדר בחלקה בה תוסדר חניה תת-קרקעית בלבד, לשם הסדרת גישה לרמפת החניון בהתאם לנספח הבינוי.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל הקירות החיצוניים של הבניין לרבות הגדרות יחופו בטיח בהתאם למבנה המקורי. 2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ישולבו ארונות התשתית של החשמל והטלפון הקיימים בשטח המדרכות הגובלות, בתחום הבנין, בתאום עם מח' התכנון, חברת הבזק וחברת החשמל. 3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, תרוצף החצר הפנימית ותובטח גישה אליה לצורך תחזוקה וגינון כמפורט בנספח מס' 1. 4. גג הבניין יטופל כחזית חמישית. 5. חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו בהתאם לבניין המקורי. הבניין יחופה בטיח תואם את הבניין הקיים בלבד. ריצופי החצר יבוצעו באבן.

4.1	מגורים ג'
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע. 2. 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' לאיוורור. 3. מתקן אשפה יוצב בגומחה המוסתרת למבט מהרחוב וסגורה בדלת.
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>חלה חובה להתקין צובר גז מרכזי, תת-קרקעי, אלא אם כן יתברר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים שהדבר בלתי אפשרי. מיכלי הגז יטמנו בתוף האדמה ויכוסו באדמת גן וצמחיה. חובה להשתמש באנרגיה נקייה בלבד: חשמל ו/או גז, לא יותר שימוש בסולר. מיקום מתקני שידור סלולאריים יהיה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורם.</p>
ה	<p>שימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החזיתות הדרומית והמערבית המסומנות בתשריט בצבע אדום הן חזיתות קומת הקרקע לשימור ואסורה הריסתן ו/או פגיעה בהן. קטע החזית שאינו מסומן בצבע אדום ניתן לשינוי והריסה. כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח, ינוקו כל חזיתות הבניין ויוסרו מהן כל התשתיות הצינורות והאלמנטים שאינם מן הבניה המקורית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד. 2. ביצוע ופיקוח על התכנית ילווה באדרי' שימור על חשבון מגישי הבקשה להיתר. 3. אדריכל השימור יונחה מקצועית ע"י יחידת השימור בעיריית ירושלים. 4. תשומר המרפסת העגולה שמעל הכניסה בחזית הרחוב. 5. יותר דירוג ואלמנט הפרדה בין החזיתות לשימור לתוספות המוצעות. 6. יש להציג ולאשר במח' השימור פתרון הנדסי לחיזוק החזיתות הקיימות. 7. יושלם סקר הנדסי לעניין טכנולוגיית הבניה ע"י מהנדס שימור. 8. השימור בחזיתות יהא כדוגמת חומרי הגמר המקוריים. 9. התריסים ישומרו ו/או ישוחזרו כדוגמת תריסי גלילה. 10. יש לנסות לשמר את פתחי החזיתות בחזיתות לשימור על בסיס תיק התיעוד. 11. לא תותר כל פגיעה באגפיו, בסגנונו ובאלמנטים הקיימים בחזיתות השימור.
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>על העצים הבוגרים המסומנים בתשריט בתחום הקו הכחול. הסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה". יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>יועסק אגרונום מאושר ע"י אגף שפ"ע לפקח על שמירה, העתקה ומרחקי עבודה מהעצים. תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקני"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון עצים לשימור, להעתקה או לעקירה וסימון רדיוס העץ.



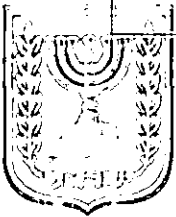
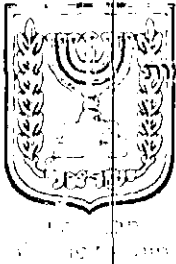
4.1	מגורים ג'
ז	<p>ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה</p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פיתרון עבור מתקן אשפה, בתיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים. מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה ובהתאם להנחיות מח' תברואה. הפתחים של מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות בלבד. גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה ולפי הנחיות אגף התברואה.</p> <p>ע"פ חוות דעת אגף התברואה בעיריית ירושלים שיטת פינוי האשפה תהא באמצעות עגלות 1000 ליטר. יש לתכנן מתקן אשפה בתוך שטח המגרש עבור שתי עגלות כל אחת 1000 ליטר ע"פ הנחיות אגף התברואה. גודל המתקן ומיקומו יקבע בשלב היתר הבניה.</p>
ח	<p>תקשורת</p> <p>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.</p>
ט	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יהא בהתאם לתקן החל בעת אישור הבקשה להיתר. 2. תותר הקמת 7 מקומות חנייה עודפים מעבר לנדרש בתקן אשר יחול בעט אישור הבקשה להיתר. מקומות עודפים אלה מיועדים לשימוש הזים עבור פרויקטים אחרים שבטיפולו. 3. שיטחי החניה שמעבר לתקן הנדרש, המיועדים לשימוש הזים עבור פרויקטים אחרים שבטיפולו, יחושבו כשטח עיקרי.</p>
י	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח בינוי מס. 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>
יא	<p>מעליות</p> <p>בבניין חדש ו/או בתוספת ע"ג בניין קיים, לא תותר הקמת חדר מכוונת למעלית על הגג. חדר מכוונת למעלית, במידת הצורך, ייבנה בקומת המרתף בלבד.</p>
יב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 14 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. כל חריגה ממספר היחידות המוצע בתכנית זו יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 2. גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו העולה על 50 ס"מ תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 3. מספר הקומות המירבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת</p>

4.1	<p>מגורים ג'</p>
	<p>בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>4. השטחים המיועדים לחניה עודפת ישמשו אך ורק לחניות תת קרקעיות ולא ישמשו כשטחי מגורים או כל שימוש אחר. כל שינוי מהני"ל יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>5. הנסיגות בבניוי יהיו ע"פ ובהתאם לנספח הבינוי. הנסיגות הינם הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה מהם תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>6. הוראות השימור בסעיף ה' הן מחייבות וכל שינוי בהוראות אלו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>7. קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי וכל סטייה מהם תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
יג	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>א. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה והבניה.</p> <p>ב. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חתכי בדיקה וחישוף שטח לגילוי עתיקות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות. יתכן גילוי עתיקות שיחייבו חפירת הצלה במקום.</p> <p>ג. במקרה ויתגלו עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע לרשות העתיקות. אישור רשות העתיקות יותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירת הצלה לפני תחילת כל העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות. בתום חפירות הצלה, ואם לא יחשפו במקרקעין עתיקות שלפי שיקול דעתה של הרשות יחייבו את שימורן באתר, תתיר רשות העתיקות לבצע את העבודות המבוקשות, בתנאים שייקבעו.</p> <p>ד. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.</p>
יד	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
טו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>לא תותר הצבת דודי שמש על גג הבניין אלא קולטים בלבד. סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור כחלק מעיצוב הגג. המסתור הבנוי ייסוג 2 מטר לפחות ממעקה הגג בחזית.</p> <p>הדודים יותקנו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
טז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כל בקשה להיתר בשטח התכנית תכלול בין היתר את הנושאים/המסמכים הבאים:</p>

4.1	מגורים ג'
<p>1. תוכנית מזידה 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 בינוי ופיתוח קיימים.</p> <p>2. יוצגו כל חזיתות הבניין המוצע לרבות חזיתו המוצעת בצירוף הבניינים הקיימים משני צידי ובצירוף חזיתות הבניינים העתידיים שייבנו בהם.</p> <p>3. פריסת הגדר שבתחום החלקה ושמקבילה לרחוב ושל הגדרות הקיימות בחלקות הגובלות לשטח נשוא ההיתר.</p> <p>הפריסה תכלול גומחה למיכל אשפה מוסתר מהרחוב וגומחות לשעוני מים או כל מתקן טכני אחר.</p> <p>4. הבקשה להיתר תכלול פרטי בניין בקני"מ 1:10 של חלקי הבניין המפורטים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חלונות ע"פ הטיפוסים השונים בבניין- חתך וחזית - גגונים - מרפסות ומעקות למרפסות - כרכוב גג - סורגים - פרגולה <p>וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. כל בקשה להיתר תפרט את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש ודודי שמש, למזגנים, למתקני הסקה ולמעליות.</p> <p>6. לכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה ע"ג בנין קיים, יצורפו צילומים עדכניים של כל חזיתות הבניין הקיים, וכן מדידות של כל חזיתות הבניין ערוכות בקני"מ 1:100 לרבות גבהים מדויקים.</p> <p>7. בקשה להיתר הכוללת הריסת מבנה קיים המיועד להריסה, יש להגיש צילומים של המבנה המיועד להריסה.</p> <p>8. חלה חובה לשיפוץ מעטפת בניין קיים בו מבוקשת תוספת בניה. בכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה לבניין קיים, יפורטו כל העבודות הנדרשות לשיפוץ החזיתות הקיימות של הבניין לרבות הריסת תוספות בניה, סילוק חיווט קיים, הסדרת צנרת קיימת, ניקוי החזיתות וכדומה.</p> <p>9. לכל בקשה להיתר בניה לבניין המיועד לשימור חלקי/מלא יש לצרף תיק תיעוד בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>10. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר פתרון חניה המוצע בשטח, וכן הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל מפרץ המתנה ותכנון רמזורים בחניון.</p> <p>11. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה בבניין לשימור מלא/חלקי הוא תיאום עם ועדת השימור העירונית.</p> <p>13. בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.</p> <p>14. בקשות להיתר תוגשנה לאחר תיאום עם אדריכל מלווה שימונה לצורך בדיקת תכניות והיתרים בתחום התוכנית, להבטחת מילוי מדויק של הוראות התוכנית.</p> <p>15. עיריית ירושלים תגבה ממגישי בקשות להיתרי בניה בתחום התוכנית את הוצאותיה לתכנון התב"ע.</p> <p>16. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>17. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>יפורטו שטחי גינון מעל לתקרה או על הקרקע, שטחי ריצוף, עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים</p>	

4.1	מגורים ג'
<p>לנטיעה ע"פ סוגיהם, שבילים, פתרונות למתקני תשתית נדרשים וכדומה.</p> <p>לתוכנית הפיתוח תצורף טבלה שבה יפורט שטחי החצר/חצרות המוצעות בשטח החלקה תוך חלוקתם לשטחי תיקרה מגוננות, שטחי גינון על קרקע ושטחי ריצוף.</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, פרטים מחייבים לביצוע באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>18. 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 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>	
יז	תנאים למתן היתרי בניה
<p>19. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב המוצעת לבניינים וחיבורה למערכת הביוב העירונית, תוך תכנון העתקת קווי ביוב לתוואים חלופיים במידת הצורך, לאישור מחלקת הביוב, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב. לא תינתן תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע מערכות הביוב כאמור, בהתאם לתכנון המפורט.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון של כל המערכות המכניות של הבניין המוצע בתכנית, כולל מערכות מיזוג אוויר והצנעת מזגנים מפוצלים בשטח הבניינים, אוורור מטבחים, פילטרים לסינון ריחות וכדומה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ויהא תנאי לקבלת תעודת גמר כלשהי.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת פרט בניין למניעת חדירת גז ראדון, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח הוא ביצוע בדיקת הימצאות גז ראדון בכל מבנה ובכל החללים המשמשים למגורים או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. הוראות לביצוע הבדיקה יינתנו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המוצעת לבניין החדש וחיבורה למערכת המים העירונית, תוך תכנון מערכת הגברת לחץ (כולל מיכל ניקה) ומערכת הידרופור או מערכת שאיבה ומיכל סניקה על הגג, לאישור מחלקת המים.</p> <p>ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, בתאום ובפיקוח מחלקת המים. לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע מערכות המים כאמור, בהתאם לתכנון המפורט.</p> <p>23. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.</p>	

4.1	מגורים ג'
	<p>24. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות.</p> <p>25. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל, לרבות לעניין העתקת תשתיות הקיימות בתחום המדרכות גובלות (ארון חשמל) לתחום הבניין.</p> <p>26. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הבזק, לרבות לעניין העתקת תשתיות הקיימות בתחום המדרכות הגובלות (ארון בזק), לתחום הבניין.</p> <p>27. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תוכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.</p> <p>28. תנאי להיתר בניה יהא תאום התוכנית מול מח' נגישות בעיירה.</p>
יח	<p>תשתיות</p> <p>יש לשקם את המדרכה וכל התשתיות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. כתנאי למימוש ההתחייבות הנ"ל תופקד ערבות בנקאית ע"פ הנחיות אגף שפ"ע.</p>
יט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 25% 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון : חצץ וחלוקים)</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
2	17.64	12	14	38 (3)	280.1	3588.2	1388.4	88 (2)	419.7 (1)	1692.1 (1)	1281	1	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

- * סך השטח המרבי לבנייה מעל הקרקע הוא 2111.8 מ"ר שהם 164.8% משטח המגרש. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים העיקריים ושטחי השירות בכל מפלסי הבניין לרבות שיטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ** שטחי חניה תת קרקעית העודפים בסך 88 מ"ר יחשבו כשטחים עיקריים אך לא ימונו במניין השטחים העיקריים המותרים ע"פ תכנית אב לרחביה 9988.
- *** התכסית מעל פני הקרקע
- הבניה תותר בתחום קוי הבנין המופיעים בתשריט.
- תותר הגבהה נוספת של מבנה חדר המדרגות וכן אלמנט אדריכלי בחזית המערבית עד לגובה 19.34 כמסומן בנספחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) *
- (2) **
- (3) ***

6. הוראות נוספות



6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן עי"י מגישי התוכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו לאישור יו"ר הועדה המקומית. לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר והוצאות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.

6.2	היטל השבחה
	א. הועדה 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.

7. ביצוע התכנית



7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן למימוש התוכנית- 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש	שם:	בית דירות בע"מ בית דירות בע"מ	סוג:	תאריך: ית דירות" בע"מ ח' אבן שפרוט 17 3 VII 2014
	התכנית	שם ומספר תאגיד: בית דירות בע"מ 510006570	חתימה:	מ. קארסטק

מגיש התכנית	שם:	מרים קופרשטוק	סוג:	תאריך: 3, VII 2014
	שם ומספר תאגיד:	מרים קופרשטוק	חתימה:	מ. קארסטק

בעל עניין בקרקע	שם:	בית דירות בע"מ בית דירות בע"מ	סוג:	תאריך: ית דירות" בע"מ ח' אבן שפרוט 17 3 VII 2014
	שם ומספר תאגיד:	בית דירות בע"מ 510006570	חתימה:	מ. קארסטק

בעל עניין בקרקע	שם:	מרים קופרשטוק	סוג:	תאריך: 3 VII 2014
	שם ומספר תאגיד:	מרים קופרשטוק	חתימה:	מ. קארסטק

עורך התכנית	שם:	יעקב מולכו	סוג:	תאריך: 6.7.14
	שם ומספר תאגיד:	י.מולכו אדריכלים 511262883	חתימה:	חתימת מולכו אדריכלים בע"מ רח' רבקה 11, ירושלים טל: 6711615 ח.פ. 511262883

