

דברי הסבר לתכנית

הבניין ממוקם בקצהו המזרחי של רחוב קק"ל, בסמוך לצומת עם רח' המלך ג'ורג' ונבנה ככל הנראה בתחילת שנות ה-30 של המאה ה-20 כבניין מגורים.

המבנה בבעלות הקרן הקיימת ומשמש משנות ה-90 של המאה ה-20 כבניין משרדים.

בשנות ה-30 שכן בקומת הקרקע של הבניין בית העסק "צינקוגרפיה פיקובסקי" - בית מלאכה לגלופות, הראשון בירושלים.

למבנה תוכנית מלבנית וחזיתו הצרה היא שפונה לכיוון רחוב קק"ל. הכניסה הראשית למבנה היא מהחצר דרך פתח מקושת בחזית המזרחית.

ניתן לומר שאדריכלות המבנה הינה בסגנון "ירושלמי אקלקטי" השואב ממקורות שונים. פתח הכניסה עם "רומית", זוגות חלונות בחזית המזרחית וגם השפעות של האדריכלות הבינלאומית בדומה למבנים אחרים ברחביה בשנות ה-30.

בבניין קומת מרתף תת קרקעית ושלוש קומות על קרקעיות: קומת קרקע (קומת הכניסה) קומה ראשונה ובקומה השנייה שני חדרים (על הגג). חדר אחד הינו חלק מהבניין המקורי ושימש ככל הנראה כחדר כביסה, אליו צמודה תוספת בנייה בגמר אבן פראית וגג רעפים ככל הנראה משנות ה-90 של המאה שעברה. מצבו הפיזי של הבניין תקין. מבחינה חיצונית- הוא שמור במצבו המקורי (למעט חדר נוסף על הגג). בפנים הבניין הוכנסו שינויים לצורך הפיכתו ממגורים למשרדים. בחצר עצים רבים. עצי אורן ותיקים וכן עצים צעירים מסוגים שונים.

הרקע להגשת התוכנית:

תכנית 9988 לשכונת רחביה הופקדה ע"י הועדת המחוזית ירושלים בינואר 2010. התכנית טרם אושרה אך היא קובעת את המדיניות התכנונית לשכונת רחביה.

תכנית זו, לבית קק"ל 6, מוגשת בהתאמה למדיניות השימור וזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנית 9988 - "בניין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בנייה", "בניין באזור מגורים ב"

התכנית מציעה שימור הבניין הקיים, שימור הגדרות והעצים, תוספת פיר מעלית והתרחבות המבנה כלפי החזית המערבית. השלמת בנייה בקומה השנייה הקיימת (קומת מרפסת הגג) תוספת קומות שלישית ורביעית עם נסיגות בבינוי במגבלות קוי הבנייה - כך שגובהו יהיה 5 קומות מעל פני הקרקע הסופיים. שינוי הייעוד של המבנה למשרדים כפי שהשמוש בו כעת בפועל



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תוספת 2.5 קומות לבניין קיים לשימור, קק"ל 6, רחביה, י-ם

101-0064295

0.949 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

שלב מהדורות

סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220500

קואורדינטה Y 631625



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5.2 תיאור מקום המבנה נמצא בשכונת רחביה וגובל לתחום המעי"ר וסמוכים אליו מבני ציבור ומשרדים ומבני מגורים.

דרום- בית המוסדות הלאומיים ומשרדי קק"ל

מזרח- בית אביחי ורחוב המלך ג'ורג'י

מערב וצפון- מבנה מגורים (אשר בפועל משמש כמגורים ומשרדים) קק"ל 8

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



תכנון זמין
הדפסה 19

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|-------------|----------|-------|
| ירושלים | הקרן הקיימת | 6 | |

שכונה רחביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30042 | מוסדר | חלק | 36 | |

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



תכנון זמין
הדפסה 19

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 |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| מק/5022 א | כפיפות | תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו. | 4847 | | 30/01/2000 |
| ב/5166 | כפיפות | תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166 הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו. | 6052 | 1593 | 21/01/2010 |
| 62 | ביטול | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62 | 687 | 1586 | 16/07/1959 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



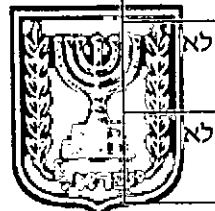
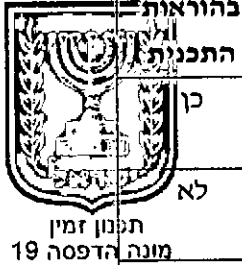
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-----------------|-----------|-------------|--|------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | סלמה מילסון-ארד | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | סלמה מילסון-ארד | | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי ופיתוח חלקית | מחייב | 1: 100 | 1 | 16/06/2014 | מילסון-ארד סלמה | | 16/06/2014 | נספת הבינוי והפיתוח מחייב בכל הנוגע ל: 1. שטחי בנייה, קווי בניין 2. מספר הקומות וגובה הבניין 3. נסיגת הקומה העליונה 4. שימור הבניין המקורי 5. שימור הגדר בחזית רח' קק"ל 6. שימושי קרקע כמשרדים | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 100 | 1 | 16/06/2014 | מילסון-ארד סלמה | | 16/06/2014 | | לא |
| מצב מאושר | מחייב | 1: 250 | 1 | 16/06/2014 | מילסון-ארד סלמה | | 16/06/2014 | | לא |



תכנון ומבנה הרחבה 19

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 |
|----------------|------------------------------------|---------------|---------------------|---------|----------------|-----|------------|-----|-------------------------|
| | קרן קיימת לישראל, קרן קיימת לישראל | | קרן קיימת לישראל | ירושלים | הקרן הקיימת | 6 | 02-6707458 | | avinoamt@ kkl.org.il |

תלמן זמין
הדפסה 19

1.8.2 יזם

| שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------------------------------|---------------|---------------------|---------|----------------|-----|------------|-----|---------------------|
| קרן קיימת לישראל, קרן קיימת לישראל | | קרן קיימת לישראל | ירושלים | הקרן הקיימת | 6 | 02-6707458 | | avinoamt@kkl.org.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|------------------|---------------|---------------------|---------|-------------|-----|------------|-----|---------------------|
| בעלים | קרן קיימת לישראל | | קרן קיימת לישראל | ירושלים | הקרן הקיימת | | 02-6707458 | | avinoamt@kkl.org.il |

תלמן זמין
הדפסה 19

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|-----------------------|---------|--------|-----|------------|------------|------------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | סלמה מילסון-ארד | 36711 | ארד סימון אדריכלים | ירושלים | אגריפס | 8 | 02-6423298 | | as_arch@012. net.il |
| | מודד | יוסף קראוס | 323 | קראוס פוטוקאד | ירושלים | (1) | | 02-5400430 | 02-5400433 | photocad@kr aus-eng.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| לי"ר | 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

תוספת קומות ושינוי יעוד למשרדים, במבנה קיים לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך יעודי הקרקע מ"אזור מגורים 1" ל"משרדים".

ב. קביעת שטחי הבנייה לסך של 1924.0 מ"ר מתוכם 302.27 מ"ר שטחי שירות ו- 1621.73 מ"ר שטחים עיקריים.

ג. שינוי בקווי הבניין.

ד. הגדלת מספר הקומות משלוש קומות על קרקעיות (קומה שלישית חלקית- קומת הגג), וקומה תת קרקעית אחת - לחמש קומות על קרקעיות וקומה תת קרקעית אחת.

ה. קביעת בינוי להשלמת הקומה השלישית וקביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין.

ו. הוספת פיר מעלית חיזונית בחזית המערבית.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין שימור המבנה, הגדרות והחצרות.

ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה ועקירה.

י. קביעת הוראות בדבר חנייה.

יא. קביעת שלבי הביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

יב. קביעת הוראות בדבר הריסה.

יג. קביעת הוראות בדבר סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

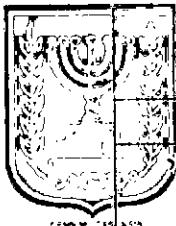


תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.949



| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) | סה"כ מוצע בתוכנית | | הערות |
|----------------|-----|------------|-------------|-------------------|-------|-------------------------------|
| | | | | מפורט | מתארי | |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 990.47 | -990.47 | | | |
| תעסוקה (מ"ר) | מ"ר | | +1,621.73 | 1,621.73 | | ייעוד משרדים - שטח עיקרי בלבד |

מס' תכנית: 101-0064295

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



מס' תכנית: 101-0064295

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------|---------|---------------------|--------|----------------|
| משרדים | 101 | בלוק מבנה לשימור | משרדים | 101 |
| | | בלוק עץ/עצים לשימור | משרדים | 101 |
| | | לשימור | משרדים | 101 |
| | | קו בנין עילי | משרדים | 101 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------|-----------|--------------|
| משרדים | 950.56 | 100 |
| סה"כ | 950.56 | 100 |



מס' תכנית: 101-0064295

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | משרדים |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | משרדים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בנין לשימור</p> <p>1. הבניין שבחלקה הוא בניין לשימור הכולל אפשרות לתוספת בנייה.</p> <p>2. לא תותר הריסת הבנין לשימור.</p> <p>3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בהתאם להוראות הבניוני והפיתוח של תוכנית זו.</p> <p>4. שינויים בחזיתות המקוריות הפונות לרחוב יבוצעו על פי תוכנית 64295 זו וכן לצורך התחברות לתוספות הבניה כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>5. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי הבנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>6. לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>7. במקרה של קריסת חזיתות או הריסת בניין המיועד לשימור, שלא בהתאם לתנאי ההיתר, לא תותר ההיתר שניתן כמבוטל והמשך הבניה יותנה בהוצאת היתר בניה חדש. לעת הוצאת היתר הבניה החדש תהא הועדה המקומית רשאית לשקול משמעות קריסת החזיתות או הריסת הבניין לשימור. כאמור, ולקבוע תנאים להבטחת השבת המצב לקדמותו.</p> <p>8. חיזוק ושיקום הקירות הקיימים, חיזוק הקונסטרוקציה של הבניין לשימור ייעשה רק בדפנות הפנימיים ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית.</p> <p>9. שיקום קירות אבן קיימים יעשה באבן זהה לאבן המקורית הקיימת.</p> <p>10. ניקוי האבן יעשה באמצעים שלא יפגעו בפני האבן הקיימים.</p> <p>11. גדר האבן הפונה לרח' קק"ל, היא לשימור, חלות עליה ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסתם או פגיעה בהם פרט לפריצת פתח על מנת לאפשר התקנת מעלון לנכים, כפי שמצויין בנספח הבינוי ובהוראות תכנית זו.</p> <p>ב. הגדרות בחזית הקדמית ישומרו בגובהן המקורי - כ 0.90 מ' ממפלס הרחוב ועד 1.20 מ' נקודתית.</p> <p>ג. היתר בניה בחלקה יכלול שיפוץ ושיקום הגדרות והשערים.</p> <p>ד. שיקום ושחזור חלקים מהגדר, במידת הצורך, יהיה לפי הגובה הקיים (כ 0.90 מ' ממפלס הרחוב ועד 1.20 מ' נקודתית) ובחומרי בנייה דומים למקור.</p> <p>12. יש לפרק את לבני הזכוכית בחלון האנכי של חדר המדרגות בחזית המזרחית, והתקנת חלון ברזל או אלומיניום חדש בדוגמת החלון המקורי.</p> <p>13. יש לפרק את דלת הכניסה הקיימת לחדר המדרגות בחזית המזרחית, והתקנת דלת חדשה המתאימה לאופיו של הבניין לשימור.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <p>תוספות בנייה:</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



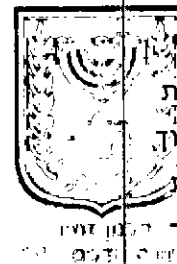
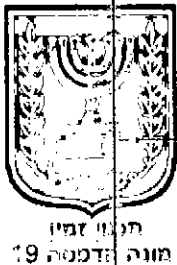
תכנון זמין
מונה הדפסה 19

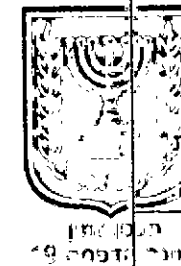
| משרדים | 4.1 |
|--------|---|
| | <p>1. תותר בניית פיר מעלית בצמוד לחזית הדרומית של הבניין.</p> <p>2. תותר הרחבת המבנה כלפי צד מערב ובהתאם לקוי הבניין.</p> <p>3. תותר בניית קומות חדשות והשלמת קומות קיימות עד לגובה מירבי של 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> |
| | <p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית בהתאם למדיניות תכנית רחביה 9988.</p> <p>2. תתאפשר הקצאת מקומות חנייה בתחום החלקה של קק"ל 1 - משרדי הקק"ל.</p> |
| | <p>שימור</p> <p>הגדרות והשערים בחלקה הם לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסתם או פגיעה כלשהיא בהם.</p> <p>ב. גדר האבן הפונה לרח' קק"ל תשומר או תיבנה מחדש כדוגמת הקיים, בגובה המקורי- כ 0.90 מ' ממפלס הרחוב ועד 1.20 מ' נקודתית.</p> <p>ג. היתר בניה בחלקה יכלול שיפוץ ושיקום הגדרות והשערים.</p> |
| | <p>הריסות ופינויים</p> <p>1. המבנה והאלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יחרסו בתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>2. יש לפנות פסולת בנין לאתר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל 1970.</p> |
| | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. כל פעולת הריסה במבנה יהיה על פי אישור יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>2. תותר הריסת חללי הפנים בכל הקומות הקיימות פרט לחדרי המדרגות הקיימים לשימור.</p> |
| | <p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>תותר הגבהת הבניין הקיים ע"י תוספת הקומות.</p> <p>מספר הקומות בבניין לאחר הגבהת הקירות כאמור לעיל יהיה 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> |
| | <p>מעליות</p> <p>1. בניית פיר מעלית הנוסעים ימוקם על החזית המערבית של המבנה בהתאם לנספח הבינוי ותתאפשר הרחבתו על מנת לאפשר הפעלת 2 מעליות.</p> <p>2. לא תותר הקמת חדר יציאה, הגבהת המעלית וחדר מכונות למעלית על הגג. חדר מכונות למעלית, במידת הצורך, יבנה בקומת הכניסה הקובעת בלבד.</p> <p>3. תותר בניית מעלית רכבים לחניה תת קרקעית בחצר המערבית.</p> |
| | <p>סטיה ניכרת</p> |

| 4.1 | משרדים |
|-----|---|
| | <p>1. קווי הבניין המירביים וקווי הבניין העיליים המירביים, ייעוד למשרדים והנחיות השימור הינם הוראות אדריכלות מתייבות וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מסי הקומות המוצע בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. שטחי הבנייה הינם מחייבים וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. שימור הגדר עפ"י נספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. הוראות השימור הינן מחייבות וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> |
| י | <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. תותר פריצת פתח בגדר לצד שער הכניסה לצורך התקנת מעלון לנכים.</p> <p>2. תותר בניית מערכת רמפות בחצר במידת הצורך על מנת לאפשר את נגישות המבנה לנכים.</p> |
| יא | <p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"ל"ח 197 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> |
| יב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>במסגרת עיקרון שימור המבנה הקיים, והרצון להדגיש את סגנונו ואופיו האדריכלי, בתוספת הבנייה בלבד יותר שימוש בחומרים הבאים, וזאת אף אם השימוש בהם חורג מהאחוזים המותרים בתכנית 9988, וכמפורט להלן:</p> <p>1. יותר שימוש בחומרים הבאים: טיח, זכוכית, מתכת, פאנלים מתועשים מפח, HPL וכן גרניט פורצלן</p> <p>2. יותר חיפוי התוספת החדשה בחומרים המובאים בסעיף 1. לעיל, בהתאם לעיקרון השימור המבקש להדגיש את המבנה הישן לעומת התוספת החדשה המוצעת.</p> <p>3. גוון הטיח יהיה בהיר, בהתאמה לגוויי טיח בבניינים אחרים מאותה התקופה בשכונת רחביה</p> <p>4. יותר שימוש ברפפות מתכת חיצוניות לצורך הצללה של קיר המסך מזכוכית.</p> <p>5. לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה אשר איננה מסותת.</p> <p>6. המוזכר לעיל יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> |
| יג | <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנייה המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו-נקודה בצבע אדום.</p> <p>2. קווי הבנייה העיליים המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו-שתי נקודות בצבע אדום.</p> <p>3. תותר הורדת עמודים, ככל שידרש, מעבר לקו הבניין בחזית המערבית בלבד, ובתחום קווי הבניין העיליים המירביים, כמפורט בנספח הבינוי.</p> |



| 4.1 | משרדים |
|-----|--|
| יד | <p>4. נסיגות בבינוי: הקומה החמישית תבנה בנסיגה של לפחות 2.50 מטרים מקו בניין קדמי.</p> <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| טו | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>הסרת כל הצינורות והכבלים מחזיתות הבניין, למעט צינורות מי גשם.</p> |
| טז | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון האדריכלי וחומרי הגמר של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו ובהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. הבקשה להיתר בניה תכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> * תכנית מדידה עדכנית, ערוכה ע"י מודד מוסמך הכוללת את כל המבנים, העצים והמתקנים שבחצר. מדידה של חזיתות המבנה הקיים. * חזיתות של המבנה הקיים ושל התוספת המוצעת ופרטי הבניין העיקריים: פרט חיבור התוספת לקיים, פרטי אבן- פינות אבן, ספי חלונות. פרטי המרפסות והסורגים. * הפתרונות האדריכליים של דודי השמש והקולטים, מזגנים חדרי הסקה ומעלית. * לא תותר הצבת דודי שמש על גג הבניין, אלא קולטים בלבד. 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 חזית הגג. הפתרון טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו * לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות האגף והקומות שנוספו. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חזותי ומיגון אקוסטי עפ"י הצורך. <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו וכן תכלול תוספת צמחיה ככל שניתן. בתכנית הפיתוח המפורטת יפורטו שטחי הגינון כולל תוספת צמחיה ככל שניתן, שטחי הריצוף, העצים לשימור, עצים בוגרים לנטיעה עפ"י הדרישה.</p> <p>4. לא יותר ריצוף החצרות באופן שימנע את שימור העצים הקיימים במגרש.</p> <p>5. תותר הוספת שבילים וריצוף לרחבות כניסה בחצר הצדדית-שמאל (חזית מערבית).</p> <p>6. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של 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: עבודת 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 וכי"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>7. תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"יד מיחידת השימור בעיריית ירושלים</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה לידי עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע הוראות השימור שנקבעו לבניין ע"פי תכנית 64295 זו.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת היתר הבנייה</p> |





| 4.1 | משרדים |
|-----|--|
| | <p>עבור: שימור עצים. הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור בסעיף הבא- 10.</p> <p>10. עצים לשימור:</p> <p>2 אורן ירושלמי (מס' 1,2). 1 שזיף פיסרדי (מס' 3). 1 רימון (מס' 4). 1 שיטה מכחילה (מס' 5).</p> <p>זית (מס' 6, 12). 4 הטרומלס קטלבי (מס' 7-10). 1 שקד (מס' 11). 1 אלה ארצישראלית (מס' 13).</p> <p>אורן (מס' 14, 21, 22). 4 ליגוסטרומ (מס' 15-18). 1 תות (מס' 19). 1 תויה (מס' 20).</p> <p>11. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק, במחלקת הגנות.</p> <p>12. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>13. במבנה קיים לא יחויבו התקנת צינור גז תת קרקעי.</p> <p>14. לכל בקשה להיתר לתוספת על בניין קיים, תוגש חו"ד הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג המבנה הקיים של הבניין. קונסטרוקציה חיצונית החורגת מקווי הבניין אינה מותרת בבניין זה.</p> <p>15. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יוצג פתרון עבור מתקן אשפה אחד נוסף לקיים, בתיאום עם מחלקת לתברואה בעיריית ירושלים. מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה, ויוסתר מעיני העוברים ברחוב, בהתאם לתכנית הפיתוח בנספח מס' 1.</p> <p>16. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגיש התכנית ועל חשבון מגיש התכנית.</p> <p>17. כתנאי למתן היתר בניה יש למצוא פתרון ל- 2 מקומות חניה במגרש הסמוך- חניון קק"ל בבית המוסדות הלאומיים, גוש 30038 חלקות 177, 178 כפי שמסומן בנספח הבינוי, או מציאת פתרון במגרש חלופי.</p> <p>18. כתנאי למתן היתר בניה יש לרשום הערת אזהרה על 2 מקומות החניה לטובת המגרש בגוש 30042 חלקה 36, קק"ל 6.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת תנאים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> |
| יז | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>? הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>? 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' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה</p> |
| יח | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט ובנספח העצים של התכנית.</p> <p>2. סקר ונספח העצים יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>4. הוראות השימור: חפירה/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע</p> |

| 4.1 | משרדים |
|-----|---|
| | <p>העצים.</p> <p>5. עצים המיועדים להעתקה/עקירה יחייבו פיצוי נופי- באחריות היזם. עץ להעתקה יועתק למקום המסומן בנספח העצים. בתמורה לעץ הנעקר יכלול: נטיעת עץ חלופי גודל 9 בפיקוח גן מקצועי אגרונום.</p> <p>6. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה סקר עצים לכל העצים בשטח המגרש/החלקה ובתחום 2 מי מתחם לתחום המגרש, וקבלת חו"ד פקיד היערות לסקר.</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 וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
הדפסה 19

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | | | | |
|--------------------------------------|---------------|---|--------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-------------------------|--------------------|------------|------|------------|-------------------|-----|-----|--------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | |
| | | | | | | אחורי | ציד-י- שמאלי | ציד-י- ימני | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | | |
| קדמי תג'ן זמין הדפסה 19 (7) | (7) | (7) | (7) | (7) | 5 (6) | 18.6 (5) | 0 | 35 (4) | 202.7 (3) | 1924 | 180.45 (2) | 0 | 121.82 (1) | 1621.73 | 949 | 101 | משרדים |

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים, לרבות ממ"סים ושטחי חניה, בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

סה"כ שטחי הבנייה הכוללים ללא מחסנים וחדר מכונות הינם 1766.00 מ"ר המהווים 186.1% בנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בשטחי השירות נכללו 4 ממ"סים (12 מ"ר לממ"ס).

(2) מתוכם 158 מ"ר מחסנים וחדר מכונות למעלית.

(3) סה"כ שטחי הבנייה הכוללים ללא מחסנים וחדר מכונות הינם 1766.00 מ"ר המהווים 186.1% בנייה..

(4) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.

(5) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: הגובה מתייחס לרצפת קומת הגג ואינו כולל מעקה גג. כמפורט בנספח מס' 1 - נספח בינוי ופיתוח.

(6) הערך מתייחס ל מקסימום.

(7) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

| | |
|------------|--|
| 6.1 | גגות |
| | <p>1. לא תותר הקמת גג רעפים על המבנה. 2. גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון. 3. תובטח גישה חופשית אל הגג, לצורך תחזוקת המערכת הטכנית.</p> |
| 6.2 | היטל השבחה |
| | <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לאונה הדפסה 19 יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

| 7.1 | שלבי ביצוע | | | | | | |
|------------|--|----------------------|----------|--------|---|-----------------------|----------------------|
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: right;">מספר שלב</th> <th style="text-align: right;">תאור שלב</th> <th style="text-align: right;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>הבניה תבוצע בהינף אחד</td> <td>לא תותר בניה בשלבים.</td> </tr> </tbody> </table> | מספר שלב | תאור שלב | התנייה | 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים. |
| מספר שלב | תאור שלב | התנייה | | | | | |
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים. | | | | | |
| 7.2 | מימוש התכנית | | | | | | |
| | זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה. | | | | | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

8. חתימות

| | | | | | | |
|-----------------|-----------------|----------------------------|--------|------------------|--------|---|
| מגיש התכנית | שם: | קרן קיימת לישראל | סוג: | קרן קיימת לישראל | תאריך: |  |
| | שם ומספר תאגיד: | קרן קיימת לישראל 520020314 | חתימה: | | | |
| יזם | שם: | קרן קיימת לישראל | סוג: | קרן קיימת לישראל | תאריך: |  |
| | שם ומספר תאגיד: | קרן קיימת לישראל 520020314 | חתימה: | | | |
| בעל עניין בקרקע | שם: | קרן קיימת לישראל | סוג: | בעלים | תאריך: |  |
| | שם ומספר תאגיד: | קרן קיימת לישראל 520020314 | חתימה: | | | |
| עורך התכנית | שם: | סלמה מילסון-ארד | סוג: | עורך ראשי | תאריך: |  |
| | שם ומספר תאגיד: | ארד סימון אדריכלים | חתימה: | | | אדריכלים ארד סימון אגריפס 8, ירושלים 94301 טל 02-6243298 |

