

דברי הסבר לתכנית

אתר התוכנית מתמקם ברח' רמב"ן פינת רח' אבן גבירול, בשכונת רחביה בירושלים. כיום קיים באתר מבנה בין 3 קומות מוזנח ובו 6 יח"ד, וקומת קרקע אשר משמשת למסחר מאולתר.

רקע לתוכנית

תוכנית מתאר 62 מגדירה כיום אתר זה לאזור מגורים 2 בעל 90% זכויות בניה שהם 510.3 מ"ר שטחים מרביים ו-6 יח"ד.

התוכנית מציעה

התוכנית מבקשת, לאור תוכנית האב החדשה לשכונת רחביה, הריסת מבנה קיים תוך שימור החזית עפ"י תיאום מול מחלקת שימור ובמקומו - הקמת בנין חדש בעל חזית מסחרית לרחוב רמב"ן, בעל זכויות בניה של 157% (לא כולל קומות תת"ק לחניה), בינוי של עד 5 קומות מעל קומה תת"ק ותוספת של 2 יח"ד חדשות בשכונת רחביה.

מגיש התכנית הינו בעל ענין בקרקע.

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסה והקמת בנין חדש בן 5 קומות רח' רמב"ן 20, רחביה, ירושלים 11700 567 מ"ר	1.1 שם התכנית מספר התכנית 1.2 שטח התכנית
מתן תוקף 08 12.05.2014	1.3 מהדורות שלב מספר מהדורה תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה כן לא ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	1.5 מקום התכנית
ירושלים $X = 220450$ $Y = 631350$	1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קואורדינטות
רחביה, השטח התחום בין הרחובות אבן גבירול ממזרח ורמב"ן מדרום.	1.5.2 תאור מקום
ירושלים	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית
חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים.	התייחסות לתחום הרשות נפה ישוב
רחביה רח' רמב"ן פינת רח' אבן גבירול 20	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30038	מוסדר	חלק מהגוש	37	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62 לגבי תכנית זו.	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16/7/59
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	5264	15/1/04 כ"א טבת תשס"ד
מק / 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	30/01/2000 כ"ג שבט התש"ס

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	08.05.2013	ל"ר	19	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	08.05.2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	08.05.2013	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח בינוי ופיתוח נספח מס' 1
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	08.05.2013	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח חתכים וחזיתות נספח מס' 2
	ו. מחוזית	עמוס רוזנטל	25.04.2013	1	ל"ר	ל"ר	מחייב	סקר עצים

* נספח הבינוי מחייב לעניין : מס' יח"ד , מס' קומות , שטחי בניה, קווי בניין, גובה בניין, הוראות שימור, חזית מסחרית, נסיגות והריסה.

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0544958810		רח' שמואל יפה 2 ירושלים			57061178	יעקב שני	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0544958810		רח' שמואל יפה 2 ירושלים			57061178	יעקב שני	
	02641110	054668080	026244466	רח' בן הלל 10, ירושלים	אביב שני פיתוח ובניה	512547118			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-585853	חיים פוזנר 23/5 ירושלים		827	017199621	אברהם ארנסטר	מודד
office@leviarch.co.il	02-6221893	052-4332661	02-6221625	יפו 33 ירושלים		08299	58398504	יגאל לוי	עורך התכנית

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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- 2.1.2 שימור חזית מזרחית ושימור חזית דרומית חלקית.
 2.1.3 הריסת בנין קיים ובניית בנין חדש בן 5 קומות למגורים מעל 2 קומות חנייה תת-קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2 לאזור למגורים ומסחר.
 2.2.2 קביעת שטחי בניה ל-1795.6 מ"ר.
 למגורים - 632 מ"ר עיקרי, 158 מ"ר שרות, על קרקעי. בנוסף, 80 מ"ר לשטחי שירות תת-קרקעיים, ו-775.6 מ"ר לחניה תת-קרקעית.
 למסחר - 80 מ"ר עיקרי, 201- מ"ר שירות, על קרקעי.
 2.2.3 הגדלת מסי קומות מ-3 ל-5, מתוכן קומת קרקע למסחר ומגורים ו-4 קומות נוספות למגורים. כל זאת מעל 2 קומות תת"ק לחניה ומחסנים.
 2.2.4 תוספת 2 יח"ד ל-6 יח"ד קיימות - סה"כ 8 יח"ד.
 2.2.2 קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח.
 2.2.5 קביעת השימושים המותרים למגורים.
 2.2.6 קביעת קווי בניין לבניה.
 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח.
 2.2.8 קביעת הנחיות לשימור חזית מזרחית ודרומית של המבנה הקיים.
 2.2.9 קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.
 2.2.10 קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש תוך שימור החזיתות כמפורט בנספח הבינוי.
 2.2.11 קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה.
 2.2.12 קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
 2.2.13 קביעת הוראות בדבר חנייה תת-קרקעית ומעלית חניה.
 2.2.14 קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
 2.2.15 קביעת הוראות בדבר נסיגות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם		0.567	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר
מגורים	מס' יחיד	6	+2
	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	510.3	+121.7
מסחר	מ"ר	0	80+
סה"כ	מ"ר	510.3	201.7+

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		
מבנה להריסה	עצים לעקירה	חזית לשימור
001	001	001

תאי שטח	יעוד
001	מגורים ומסחר

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	567	מגורים ומסחר		100	567	מגורים 2
100%	567	סה"כ		100%	567	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ומסחר

4.1.1 שימושים

1. מגורים ומסחר.
2. חנייה ושטחי שרות.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

1. תותר הקמת בניין חדש על פי נספח הבינוי ובהתאם למגבלות השימור כמפורט בסעיף ו'.
2. תותר הקמת בנין הממוקם מעל קומה למגורים ומסחר בעלת חזית מסחרית לשימור ומעל קומות חניה תת"ק לשם יצירת יחידות דיור חדשות. הקומה ה- 5 תהיה בנסיגה לכל אורכה בחזית לרחוב רמב"ן ובעומק שלא יפחת מ-2.5 מ'.
3. בחזית המגרש לרחוב רמב"ן תבוצע חזית מסחרית.
4. תבוצע כניסה נפרדות למסחר ומגורים.
5. החצרות תהיינה במפלס הרחוב, לא תותר הגבהת החצר מעבר לקיים.
6. לא תותר הקמת חדר מכוונות ותחנת מעלית במפלס הגג.
7. שטח דירה לא יעלה על 160 מ"ר.
8. שטח דירה ממוצע יהיה כ-120 מ"ר.
9. לא יותר ריצוף החצרות באופן שימנע את שימור העצים במגרש ובאופן שיגרום לפגיעה באופי השכונה.
10. לא תותר הקמת תחנת מעלית בגג והגבהת חדר מעלית.
11. מפלס הקרקע הקיים יישמר. לא תותר הגבהת החצרות.
12. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ. ניתן יהיה להחליף גדר או חלק ממנה תוך כדי שימוש בחומרי בניה דומים לגדרות המקוריות של השכונה. בנוסף, גובה גדרות חדשות יוגבל ל 90 ס"מ בלבד ויימדד ממפלס הרחוב.

ב. קווי בניין

1. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
2. תתאפשר גמישות בקווי בניין על קרקעיים צידיים ואחוריים בהיקף של עד 50% (2 מ' במקום 4 מ', 2.5 מ' במקום 5 מ'), וזאת בכדי לאפשר בינוי אשר יממש את זכויות הבניה מכח תכנית זו תוך שימור עצים לשימור. הגמישות תינתן על בסיס המלצות סקר העצים ופקיד היערות.

ג. קולטי שמש על הגג

1. תותר הצבת קולטים בלבד לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג.
2. הדודים יימצאו בחללי הדירות על ידי משאבות סחרור מתאימות.
3. סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור בחיפוי אבן, בנסיגה של 2 מ' לפחות מחזית הבניין.
4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ד. עיצוב אדריכלי

1. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-30% מפני חזיתות המבנים.
2. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכלים לעת מתן היתר בנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מסי' הקומות, ממגבלת גובה הבנייה המרבי, ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת שטחי הבנייה המרביים וממגבלות שימור חזיתות על פרטיהן.
3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.
4. לא יותר ריצוף החצרות באופן שימנע את שימור העצים הקיימים במגרש ובאופן שיגרום לפגיעה באופי השכונה.
5. יש לשמור על הפרופורציות האדריכליות הקיימות כולל פתחים, כפי שמוצג במסמכי התכנית.
6. יש לשמר למצבם המקורי פתחי החלונות, תריסים, דלתות, פרטי אבן, מדרגות וריצוף.
7. לא יותר פירוק ואו פירוק ובניה מחדש של חלקי המבנה המיועדים לשימור.

ה. חניה

1. החניה תהא תת קרקעית בלבד בתחום המגרש בלבד.
2. החניה הנדרשת תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
3. במידה ותקן החניה, בעת מתן היתר בניה, ישתנה כך שידרשו מקומות חניה נוספים על המוצע בתכנית זו, תוספת קומות לחניון מותחת לקונטור הבניין לא תדרוש תביע נוספת.
4. פתרון החניה יחרוג במינימום הנדרש מקונטור המבנה, תוך כדי שימוש בטכנולוגיות חניה מתקדמות אשר מאפשרות צמצום שטחי רמפות ומפלסי חניה. השטח הפנוי מבניה תת קרקעית, ייקבע על פי ריכוז העצים ואיכות העצים שבו, על פי ממצאי סקר העצים. בכל מקרה, יישמר מרחק שלא יקטן מ 1.5 מ' מעצים לשימור.

ו. שימור

1. ישומרו חזיתות המבנה וכן פרטים אדריכליים המסומנים בתשריט ובנספחי הבינוי על פי הנחיות מח' השימור בעיריית י-ם, כתנאי למתן היתר.
2. לא יותר פירוק ובניה מחדש של חלקי המבנה המיועדים לשימור.
3. לעת הוצאת היתר בניה יתואם אופן השימור והנצחת בית הקפה שפעל במקום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה.
4. ישומרו המרפסות הזיזיות ומעקות הברזל האופייניים לשכונה, כמסומן בנספח הבינוי, לפי הוראות מח' השימור בעירייה לעת הוצאת היתר בניה.
5. ישומר החלון הפינתי וגגון הבטון בסגנון הבינלאומי, כמסומן בנספח הבינוי, לעת הוצאת היתר בניה ובכפוף לאישור מח' השימור בעיריית י-ם.
6. לעת מתן היתר יפורט אופן ההגנה על חלקי המבנה המיועדים לשימור.
7. תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור חזיתות המבנה ההיסטורי.
8. לא ניתן להרוס חלקי המבנה ההיסטורי בעתיד. כל חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
9. אין לחרוג מהנחיות השימור הרשומות לעיל. כל חריגה מהן תחשב סטייה ניכרת.

ז. חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

ח. חלחול מי נגר

יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

ט. תנאים למתן היתרי בנייה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי ואישורו ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ותוך פגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' השימור בעיריית י-ם וקבלת הנחיותיה.
6. לעת הוצאת היתר בניה יתואם אופן השימור והנצחת בית הקפה עם מח' השימור בעירייה.

7. לעת מתן היתר בניה יתואמו ההגנות על חלקי המבנה המיועדים לשימור בעת ביצוע עבודות ההריסה והבנייה.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה פירוק תוספות בניה מאוחרות שנבנו בהיתר או שלא בהיתר כולל מרפסות שנסגרו, סככות וכו'.
9. תנאי להיתר בניה שימור ושיחזור שורות העצים ההיסטורית בין המגרשים ונטיעת עצים בחזית המגרש ובהתאם לסקר עצים.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי הנופי; ביצוע השתילות החלופיות; שתילת עצים במדרכה, הכל באחריות היוזם.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים. הסקר יתייחס לכל העצים בשטח החלקה ובתחום של 2 מ' מחוץ לתחום החלקה. הסקר יכלול הנחיות המתייחסות לאופן שימור העצים והצמחייה, סוגי העצים לנטיעה בחזיתות השונות והחלפה של עצים זקנים כתנאי למימוש הבינוי במגרשים השונים. ההנחיות תתייחסנה, בין היתר, למבטים בין הבניינים ולאזורים שיש להקפיד בהם על שימור, למיקום העצים בגינות וכיו"ב. תכנית הנטיעות ושמירת העצים תממש את הצורך בשימור ו/או בייצור החזית הירוקה של המגרש כחזית אשר בה נטועים עצים בוגרים האופייניים לשכונה, בשטח קרקע ללא תכנית תת"ק. כמו כן, תכנית הנטיעות תתייחס לצורך לשמר ולשחזר את שורות העצים ההיסטוריים שבין מגרשי המגורים בשכונה. הסקר יובא לפקיד היערות וחוות הדעת שתתקבל, תוטמע ככל הניתן בהיתר הבנייה שיינתן.

י. תנאים לטופס איכלוס

1. תנאי לטופס 4 יהיה שימור מלא של חלקי המבנה המיועדים לשימור. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. תנאי לטופס 4 יהיה בדיקת נציג מחלקת גנות לבדיקת העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיייה.

יא. מתקני תקשורת

מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

יב. הוראות בנושא חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

י.ג. מעלית חניה

ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

י.ד. הריסות ופינויים**פינוי פסולת:**

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

י.ו. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי ושתילה חלופית.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי, ביצוע השתילות החלופיות, שתילת עצים במדרכה. הכל באחריות היזם.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן פירוט העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות, העתקות העצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור.
5. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
6. עצים לשימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
7. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
8. עצים להעתקה: תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.
9. עצים לעקירה: פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5 מ' / 5.5 מ', בפיקוח האגרונום.
10. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו 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.
11. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
12. תינתן זכות טיעון בטרם אישור עקירת עצים בוגרים במסגרת היתר הבניה. זכות הטיעון תינתן במתכונת הקבועה בס' 149 לחוק.
13. לא יותר ריצוף החצרות באופן שימנע את שימור העצים הקיימים במגרש ובאופן שיגרום לפגיעה באופי השכונה.

י.ז. גדרות

1. גובה הגדר יהיה לכל היותר 90 ס"מ ממפלס הרחוב.

2. גדרות קיימות ישומרו, כולל סורגי הברזל שלהן.
3. לא יהרסו גדרות קיימות.
4. במידת הצורך, ע"פ החלטת ועדת שימור, ניתן יהיה להחליף גדר או חלק ממנה תוך כדי שימוש בחומרי בניה דומים לגדרות המקוריות של השכונה.
5. לא ניתן יהיה להקים גדרות בחומרים הזרים לשכונה ולרוח המקום דוגמת נירוסטה, זכוכית ועץ.

יז. סטייה ניכרת

1. חזיתות המבנה המזרחית והדרומית הקיימות ישומרו, בהתאם לנספח הבינוי והנחיות מח' השימור בעיריית י-ם. כל חריגה מכך תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002.
2. לא ניתן יהיה להרוס חלקי המבנה ההיסטורי בעתיד. כל חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002.
3. אין לחרוג מהנחיות העיצוב האדריכליות הרשומות בסעיף ו' בתכנית זו. כל חריגה מכך תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002.
4. מס' יח"ד דיור בתחום התכנית יהיה 8 כל חריגה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
5. תכנית הבינוי המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב. כל חריגה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
6. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב. כל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
7. חל איסור מוחלט על חניה על קרקעית. כל חריגה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

יח. מזגנים

לא תותר התקנת מזגנים על קירות הבניינים. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על הגג.

יט. צוברי גז

בבניין חדש חלה חובה להתקין צובר גז תת קרקעי. מיכלי הגז יוטמנו בתוך האדמה ויכוסו באדמה גנטית וצמחייה.

כ. אנרגיה

חלה חובה להשתמש באנרגיה נקיה חשמל ו/או גז. לא יותר שימוש בסולר.

כא. אשפה ומתקני אשפה

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פיתרון עבור מתקן אשפה, בתיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים (עבור מבנה חדש ותוספת למבנה קיים).
2. מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה.
3. הפתחים של מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות בלבד.
4. גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה ולפי הנחיות המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים.

כב. גגות

1. לא תותר הקמת גג רעפים על מבנה או חלק ממבנה שגובהו מעל 3 קומות.
2. גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון.
3. תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג, לצורך תחזוקת המערכות הטכניות. גישה מחדר מדרגות אל גג שטוח תבנה בממדי אורך ורוחב מינימליים ובגובה מינימלי. חדר יציאה אל הגג לא יימנה במספר הקומות המותר.

כג. חדרי מכונות למעלית

- בניין חדש ו/או בבניית תוספת לבניין קיים, לא תותר הקמת חדר מכונות למעלית על הגג. חדר מכונות למעלית, במידת הצורך, ייבנה בקומת המרתף בלבד.

כד. מערכות טכניות

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

כה. בנייה באבן

1. חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת.
2. 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).

כו. חזית מסחרית

1. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ- 1980.

כז. היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

2. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

כח. זיקת הנאה

1. השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי בחזית המגרש ובצמוד לכניסה הקובעת של הבניין כמסומן בתשריט בהיקף של 20% יהווה חצר משותפת לכלל דיירי הבניין, ללא שיוך לדירות. תתאפשר ריצופה של חצר זו באלמנטים מחלחלים וחדירים למים ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מ'ס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים לא כולל חניה (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא השטח (%)	מספר יח"ד מספר	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה מקסימלי (**)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל למפלס הכניסה הקובעת			מתחת למפלס הכניסה הקובעת									מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג' ומסחר	001	567	מגורים 632	158	-	80	775.6	790	1745.6	37 ***	8	14	+17.80	5	2	כמסומן בתשריט				
			מסחר 80	20	-	-	-	100												

השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה כולל מרחבים מוגנים/שטחי שרות לחניה.

20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת או עם אמצעי חלחול ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי.

** גובה מבנה כולל מעקה תקני ויציאה לגג.

*** תותר תוספת של עד 15% לתכסית המקסימאלית עבור רמפת חניה, ביתן מעלית, מבני עזר קיימים, מתקנים בחצר, חצרות אנגליות וכו'.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב ראשון	תנאי למתן היתר בניה	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי ואישורו ע"י מהנדס העיר.
	תנאי למתן היתר בניה	שימור מלא של חלקי המבנה המיועדים לשימור אשר יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר.
	תנאי למתן היתר בניה	תיאום אופן השימור והנצחת בית הקפה שפעל במקום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
שלב שני	תנאי למתן טופס 4	שימור חזיתות המבנה ההיסטורי.
	תנאי למתן טופס 4	אישור פקיד היערות כי הטיפול בצמחיה ובעצים, וכן חיבור למערכת השקיה במקרה הצורך, בוצע כנדרש.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע- 10 שנים מיום אישורה.

.8 אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			57061178	יעקב שני	מגיש התכנית
		אביב שני פיתוח ובניה 512547118			בעלי עניין בקרע
			57061178	יעקב שני	
28.9.14	 גאל לון אדריכלים ומתכנני ערים		58398504	אדרי' יגאל לוי	עורך התכנית