

106 ע"י

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9988

שם תוכנית: תכנית מתאר לשכונת רחביה וחלק משכונות קרית שמואל, טלביה ושערי חסד. ירושלים.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

### תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה.

התכנית המוצעת משתרעת על שטח כ-647 דונם בירושלים בשכונות רחביה וחלק משכונות קריית שמואל, טלביה ושערי חסד.

השטח התחום מדרום על ידי הרחובות ז'בוטינסקי, הנשיא ואיתמר בן אבי, ממזרח על ידי רחוב שמואל הנגיד, רחוב המלך גיורג', שדרות בן מימון והגבול המזרחי של קבוצת הבתים אשר לאורך רחוב בלפור, מצפון על ידי רחוב נרקיס וממערב על ידי הרחובות אושיסקין, קק"ל, אבן שפרוט והמורדות המזרחיים של גן סאקר מעל לשדרות בן צבי.

### רקע תכנוני לתכנית:

לשכונת רחביה חשיבות היסטורית, בה הוקמו בניין המוסדות הלאומיים והגימנסיה ובה גרו רבים ממנהיגי התנועה הציונית: דוד בן גוריון, ארתור רופין, מנחם אושיסקין, יצחק בן צבי וכן מהבולטים מאנשי הרוח כמרטין בובר, שמואל הוגו ברגמן ואחרים.

לשכונה אף חשיבות אדריכלית שכן בה נמצא הריכוז הגדול ביותר בירושלים של מבנים בסגנון הבאוהאוס והסגנון הבינלאומי.

ראשיתה של השכונה בשנות העשרים של המאה שעברה, כשכונת "עיר גנים" שתוכננה ע"י אדריכל ריכרד קאופמן. עם השנים הלכה השכונה וצמחה ונבנו בה שלבים נוספים רחביה ב' ג' ו-ד'.

עיריית ירושלים ניגשה להכנת תכנית מקיפה לרחביה כשלפניו שתי מטרות עיקריות: שימור אופיה של השכונה על מבניה ההיסטוריים, תוך מתן מענה לאתגר ציפוף הבניה המתבקש מהתפיסה הכללית של תכנית המתאר לירושלים ההולכת ומתגבשת.

בתהליך התכנון נערך סקר ונקבעו כ-150 מבנים לשימור לפי קטגוריות שונות, ונקבע אופי השימור לכל קטגוריה וקטגוריה.

לא פחות משימור הבניינים האיכותיים, ניתנה מחשבה תכנונית לשימור אופי הסביבה: הרחובות, הגדרות, התווך שבין הבניינים, הצמחייה וקנה המידה של גושי הבניינים.

תכנית המתאר מגדירה שלושה אזורים עיקריים בתחום התכנית על פי אופיים ואיכותם ועל פי הגדרות אלה הקנתה זכויות בניה לבניה חדשה ולתוספות בניה לכל איזור.

השכונה סובלת ממחסור חמור במקומות חניה ובמקביל מהרס החצרות והגדרות בשל פלישת המכוניות אל בין הבתים.

אף שיקשה לתת פתרון מלא לדרישות החניה, מציעה התכנית כמה אמצעים להתמודד עם הבעיה: איתור חניונים ציבוריים, מתן אפשרות לחניונים תת-קרקעיים תחת בתי דירות והסדרת החניה ברחובות. במקביל מציעה התכנית פתרונות חניה לבתים חדשים, אשר יגרמו נזק מינימלי לסביבתם.

התכנית לוותה ע"י צוות של עיריית ירושלים ובשיתוף הועדה המחוזית, מנהלת השכונה ונציגות התושבים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

<p>תכנית מתאר לשכונת רחביה וחלק משכונות קרית שמואל, טלביה ושערי חסד. ירושלים.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
9988	מספר התוכנית	
<p>647.28 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>פרסום נוסף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
7	מספר מהדורה בשלב	
<p>18.02.2014</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>כן ועדה מחוזית</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
ליד	לפי סעיף בחוק	
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
לא	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

## 1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי: ירושלים</p> <p>220250 קואורדינטה X</p> <p>631250 קואורדינטה Y</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>ירושלים שכונת רחביה וחלק משכונות קרית שמואל, טלביה ושערי חסד. השטח התחום מדרום על ידי הרחובות ז'בוטינסקי, הנשיא ואיתמר בן אבי. ממזרח על ידי רחוב שמואל הנגיד, רחוב המלך ג'ורג', שדרות בן מימון וקבוצת בתים אשר לאורך רחוב ארלוזורוב. מצפון על ידי רחוב נרקיס. וממערב על ידי הרחובות אוסישקין, קק"ל, אבן שפרוט והמורדות המזרחיים של גן סאקר מעל לשדרות בן צבי.</p>
<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>ירושלים</p> <p>חלק מתחום הרשות</p>	<p>רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות</p>
<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>ירושלים</p> <p>שכונת רחביה וחלק משכונות קרית שמואל, טלביה ושערי חסד.</p> <p>לי"ר</p>	<p>יישוב שכונה רחוב מספר בית</p>

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30038	לא מוסדר (גוש שומא)	כל הגוש	-	-
30022	מוסדר (גוש רשום)	חלק הגוש	25	-
30023	מוסדר (גוש רשום)	חלק הגוש	1,2,5-32,35-71,151-175,177-180,182,185-207	181,208
30024	מוסדר (גוש רשום)	חלק הגוש	35,37,40-54,57-58,60-62,98-102,105-117,132,139-140,165-169,176-179,181-182,200-202	14,24,34,59,133,157,158
30025	מוסדר (גוש רשום)	חלק הגוש	1-189,191-206,208	190,207
30026	מוסדר (גוש רשום)	חלק הגוש	1-48,51-55,59-64,66-67,70-71,74-75,78-124,127-142,144-148,150-151	49,143,149
30027	מוסדר (גוש רשום)	חלק הגוש	1	90
30036	לא מוסדר (גוש שומא)	חלק הגוש	-	107
30037	לא מוסדר (גוש שומא)	חלק הגוש	-	60,130
30039	לא מוסדר (גוש שומא)	חלק הגוש	131,143,145,152,174-182,154-169,190,194-195,218-220,223-225,227-228,300-301	211
30041	לא מוסדר (גוש שומא)	חלק הגוש	-	94
30042	לא מוסדר (גוש שומא)	חלק הגוש	2-3,25-26,31-34,36-37,39,42,44,45-47,54,57-59,62-64,71-77,80-83	-
30145	מוסדר (גוש רשום)	חלק הגוש	-	37
30165	מוסדר (גוש רשום)	חלק הגוש	-	1,2,8

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

לי"ר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 62 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16.07.1959 כג אב התשיט
0066	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 66 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 66 ממשיכות לחול.	י.פ. 695	27/08/1959 כח אב התשל"א
א867	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' א867 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' א867 ממשיכות לחול.	י.פ. 1747	19/08/1971 כח אב התשל"א
882	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 882 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 882 ממשיכות לחול.	י.פ. 711	29/10/1959 כז תשרי התשכ
910	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 910. הוראות תכנית מס' 910 ממשיכות לחול.	י.פ. 798	03/11/1960 יג חשוון התשכ"א
א927	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' א927 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' א927 ממשיכות לחול.	י.פ. 1320	08/12/1966
929	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 929 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 929 ממשיכות לחול.	י.פ. 761	06/05/1960 ט אייר התשכ
931	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 931 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 931 ממשיכות לחול.	י.פ. 1228	04/11/1965 ט חשוון התשכ"ו
941	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 941 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 941 ממשיכות לחול.	י.פ. 761	06/05/1960 ט אייר התשכ

18/07/1963 כו תמוז התשכג	י.פ. 1021	תכנית זו משנה את תכנית מס' 969 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 969 ממשיכות לחול.	שינוי	969
06/07/1961 כב תמוז התשכא	י.פ. 859	תכנית זו משנה את תכנית מס' 985 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 985 ממשיכות לחול.	שינוי	985
05/11/1970 ו חשוון התשל"א	י.פ. 1670	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1015א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1015א ממשיכות לחול.	שינוי	1015א
23/01/1964 ט שבט התשכד	י.פ. 1066	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1059 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1059 ממשיכות לחול.	שינוי	1059
02/01/1964 יז טבת התשכד	י.פ. 1061	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1063 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1063 ממשיכות לחול.	שינוי	1063
05/03/1964 כא אדר התשכד	י.פ. 1075	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1127 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1127 ממשיכות לחול.	שינוי	1127
03/06/1965 ג סיוון התשכה	י.פ. 1189	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1130 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1130 ממשיכות לחול.	שינוי	1130
31/12/1970 ג טבת התשל"א	י.פ. 1686	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1165א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1165א ממשיכות לחול.	שינוי	1165א
11/08/1966 טו תמוז התשכח	י.פ. 1286	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1185 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1185 ממשיכות לחול.	שינוי	1185
20/02/1969 ב אדר התשכט	י.פ. 1507	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1204ב בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1204ב ממשיכות לחול.	שינוי	1204ב
25/01/1968 כד טבת התשכח	י.פ. 1429	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1210 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1210 ממשיכות לחול.	שינוי	1210

03/06/1965 ג סיוון התשכה	י.פ. 1189	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1224 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1224 ממשיכות לחול.	שינוי	1224
08/04/1965 ו ניסן התשכה	י.פ. 1173	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1233 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1233 ממשיכות לחול.	שינוי	1233
25/02/1965 כג אדר א התשכה	י.פ. 1161	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1235 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1235 ממשיכות לחול.	שינוי	1235
18/10/1968 כו תשרי התשכט	י.פ. 1479	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1243א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1243א ממשיכות לחול.	שינוי	1243א
10/08/1967 ד אב התשכז	י.פ. 1384	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 1262. הוראות תכנית מס' 1262 ממשיכות לחול.	כפיפות	1262
05/05/1966 טו אייר התשכו	י.פ. 1275	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 1294. הוראות תכנית מס' 1294 ממשיכות לחול.	כפיפות	1294
05/07/1984	י.פ. 3071	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1294א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1294א ממשיכות לחול.	שינוי	1294א
03/02/1966 יג שבט התשכו	י.פ. 1258	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1295 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1295 ממשיכות לחול.	שינוי	1295
05/05/1966 טו אייר התשכו	י.פ. 1275	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 1307. הוראות תכנית מס' 1307 ממשיכות לחול.	כפיפות	1307
05/05/1967 כג שבט התשכז	י.פ. 1357	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1352 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1352 ממשיכות לחול.	שינוי	1352
12/12/1968 כא כסליו התשכט	י.פ. 1490	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1412 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1412 ממשיכות לחול.	שינוי	1412
18/07/1985 כט תמוז התשמח	י.פ. 3227	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 910. הוראות תכנית מס' 910 ממשיכות לחול.	כפיפות	1481ג



20/04/1978 יג ניסן התשלח	י.פ. 1686	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1521 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1521 ממשיכות לחול.	שינוי	1521
08/09/1974 כא אלול התשלד	י.פ. 2043	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1571 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1571 ממשיכות לחול.	שינוי	1571
19/08/1971 כח אב התשלא	י.פ. 1747	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 1613. הוראות תכנית מס' 1613 ממשיכות לחול.	כפיפות	1613
06/05/1971 יא אייר התשלא	י.פ. 1718	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 1617. הוראות תכנית מס' 1617 ממשיכות לחול.	כפיפות	1617
29/05/1980 יד סיוון התשמ	י.פ. 2630	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 1768. הוראות תכנית מס' 1768 ממשיכות לחול.	כפיפות	1768
08/03/1973 ד אדר ב התשלג	י.פ. 1900	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 1779. הוראות תכנית מס' 1779 ממשיכות לחול.	כפיפות	1779
05/04/1973 ג ניסן התשלג	י.פ. 1908	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 1799. הוראות תכנית מס' 1799 ממשיכות לחול.	כפיפות	1799
24/09/1974 ח תשרי התשלה	י.פ. 2048	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1863 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1863 ממשיכות לחול.	שינוי	1863
08/12/1974 כד כסליו התשלה	י.פ. 2071	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1927 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1927 ממשיכות לחול.	שינוי	1927
16/01/1989 י שבט התשמט	י.פ. 3613	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 2097. הוראות תכנית מס' 2097 ממשיכות לחול.	כפיפות	2097
13/12/1990 כו כסליו התשנא	י.פ. 3824 עמ' 794	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 2097א. הוראות תכנית מס' 2097א ממשיכות לחול.	כפיפות	2097א
09/03/2000 ב אדר ב התשס	י.פ. 4862 עמ: 2882	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 2138ג. הוראות תכנית מס' 2138ג ממשיכות לחול.	כפיפות	2138ג

21/06/1981 יט סיוון התשמא	י.פ. 2720	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2155 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2155 ממשיכות לחול.	שינוי	2155
27/06/2004 ח תמוז התשסד	י.פ. 5308 עמ: 3247	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2291א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2291א ממשיכות לחול.	שינוי	2291א
05/04/1992 ב ניסן התשנב	י.פ. 3991 עמ' 2687	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 2343ב. הוראות תכנית מס' 2343ב ממשיכות לחול.	כפיפות	2343ב
07/09/1978 ה אלול התשלח	י.פ. 2465	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2390 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2390 ממשיכות לחול.	שינוי	2390
10/07/2003 י תמוז התשסג	י.פ. 5205 עמ: 3415	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 2541א. הוראות תכנית מס' 2541א ממשיכות לחול.	כפיפות	2541א
13/12/1979 כג כסליו התשמ	י.פ. 2587	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2624 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2624 ממשיכות לחול.	שינוי	2624
30/08/1984 ב אלול התשמד	י.פ. 3090	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2885א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2885א ממשיכות לחול.	שינוי	2885א
16/02/1984	י.פ. 3026	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 2980. הוראות תכנית מס' 2980 ממשיכות לחול.	כפיפות	2980
15/10/1989	י.פ. 3707	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3137 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3137 ממשיכות לחול.	שינוי	3137
16/11/1984 כא חשוון התשמה	י.פ. 3123	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 3145. הוראות תכנית מס' 3145 ממשיכות לחול.	כפיפות	3145
15/09/1985 כט אלול התשמה	י.פ. 3248	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3248 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3248 ממשיכות לחול.	שינוי	3248
12/01/1986 ב שבט התשמו	י.פ. 3291	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3385 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3385 ממשיכות לחול.	שינוי	3385

19/04/1991 ה אייר התשנא	י.פ. 3867	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 3423. הוראות תכנית מס' 3423 ממשיכות לחול.	כפיפות	3423
01/05/1986 כב ניסן התשמו	י.פ. 3327	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3484 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3484 ממשיכות לחול.	שינוי	3484
09/07/1987 יב תמוז התשמו	י.פ. 3467	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 3561. הוראות תכנית מס' 3561 ממשיכות לחול.	כפיפות	3561
26/11/1987 ה כסליו התשמח	י.פ. 3503	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 3700. הוראות תכנית מס' 3700 ממשיכות לחול.	כפיפות	3700
20/04/1995 כ ניסן התשנה	י.פ. 4299 עמ' 3021	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3706 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3706 ממשיכות לחול.	שינוי	3706א
26/06/1988 יא תמוז התשמח	י.פ. 3567 עמ' 2672	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3717 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3717 ממשיכות לחול.	שינוי	3717
03/06/1990 י סיוון התשנ	י.פ. 3770 עמ' 2905	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 3956. הוראות תכנית מס' 3956 ממשיכות לחול.	כפיפות	3956
25/04/1991 יא אייר התשנא	י.פ. 3870 עמ' 2264	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3956 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3956 ממשיכות לחול.	שינוי	3956א
20/01/1994 ח שבט התשנד	י.פ. 4185 עמ' 1866	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 3956ג. הוראות תכנית מס' 3956 ממשיכות לחול.	כפיפות	3956ג
25/02/1990 ל שבט התשנ	י.פ. 3746 עמ' 2033	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3976 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3976 ממשיכות לחול.	שינוי	3976
17/08/2005 יב אב התשסה	י.פ. 5427 עמ' 3828	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 4246. הוראות תכנית מס' 4246 ממשיכות לחול.	כפיפות	4246א
05/08/1993 יח אב התשנג	י.פ. 4131 עמ' 3796	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4268 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4268 ממשיכות לחול.	שינוי	4268

23/01/2008	י.פ. 5796	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 4279ג. הוראות תכנית מס' 4279 ממשיכות לחול.	כפיפות	4279ג
08/02/1999 כב שבט התשנ"ט	י.פ. 4728	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4350 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4350 ממשיכות לחול.	שינוי	4350א
02/03/1997 כג אדר א' התשנ"ז	י.פ. 4499	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 4963. הוראות תכנית מס' 4963 ממשיכות לחול.	כפיפות	4963
22/03/1996	י.פ. 4393	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 5022. הוראות תכנית מס' 5022 ממשיכות לחול.	כפיפות	5022
30/01/2000	י.פ. 4847	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5022 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5022 ממשיכות לחול.	שינוי	5022א
15/08/1996 ל אב התשנ"ו	י.פ. 4436 עמ' 4532	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5098 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5098 ממשיכות לחול.	שינוי	5098
03/07/2003 ג תמוז התשס"ג	י.פ. 5202 עמ' 3236	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5166 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5166 ממשיכות לחול.	שינוי	5166
05/08/1997 ב אב התשנ"ז	י.פ. 4554	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 5170. הוראות תכנית מס' 5170 ממשיכות לחול.	כפיפות	5170
04/12/2003 ט כסליו התשס"ד	י.פ. 5253 עמ' 1240	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5263 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5263 ממשיכות לחול.	שינוי	5263א
08/11/2007	י.פ. 5735	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 5291. הוראות תכנית מס' 5291 ממשיכות לחול.	כפיפות	5291ב
04/11/1997 ד חשוון התשנ"ח	י.פ. 4581	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 5296. הוראות תכנית מס' 5296 ממשיכות לחול.	כפיפות	5296
09/11/2006 יח חשוון התשס"ז	י.פ. 5594 עמ' 488	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5389 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5389 ממשיכות לחול.	שינוי	5389

19/03/1998	י.פ. 4629	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 5514. הוראות תכנית מס' 5514 ממשיכות לחול.	כפיפות	5514
30/01/2000	י.פ. 4847 עמ: 2430	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5560 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5560 ממשיכות לחול.	שינוי	5560
18/02/1999	י.פ. 4730	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 5561 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5561 ממשיכות לחול.	שינוי	5561
23/09/1999	י.פ. 4804	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 5611. הוראות תכנית מס' 5611 משיכות לחול.	כפיפות	5611
11/09/2007	י.פ. 5717 עמ: 4356	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5900 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5900 ממשיכות לחול.	שינוי	5900א
01/04/2004	י.פ. 5287 עמ: 2513	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 5980. הוראות תכנית מס' 5980 ממשיכות לחול.	כפיפות	5980
01/04/2004	י.פ. 5287 עמ: 2513	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 5981. הוראות תכנית מס' 5981 ממשיכות לחול.	כפיפות	5981
05/01/2004	י.פ. 5261 עמ: 1476	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 6098. הוראות תכנית מס' 6098 ממשיכות לחול.	כפיפות	6098
05/08/2008	י.פ. 5837	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 6182. הוראות תכנית מס' 6182 ממשיכות לחול.	כפיפות	6182א
12/07/2001	י.פ. 5001 עמ: 3280	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 6217. הוראות תכנית מס' 6217 ממשיכות לחול.	כפיפות	6217
29/07/1999	י.פ. 5388 עמ: 2322	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 6234. הוראות תכנית מס' 6234 ממשיכות לחול.	כפיפות	6234
11/07/1999	י.פ. 4783	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6300 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6300 ממשיכות לחול.	שינוי	6300

15/02/2005 ו אדר א התשסה	י.פ. 5367 עמ: 1605	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6408 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6408 ממשיכות לחול.	שינוי	6408א
17/01/2000 י שבט התשס	י.פ. 4843	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6423 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6423 ממשיכות לחול.	שינוי	6423
27/11/2007 יז כסליו התשסה	י.פ. 5744 עמ: 727	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 6781. הוראות תכנית מס' 6781 ממשיכות לחול.	כפיפות	6781
31/10/2004	י.פ. 5337	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6935 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6935 ממשיכות לחול.	שינוי	6935
01/11/2001 טו חשוון התשסב	י.פ. 5028 עמ: 293	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7105 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7105 ממשיכות לחול.	שינוי	7105
21/05/2002 י סיוון התשסב	י.פ. 5076 עמ: 2418	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7228 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7228 ממשיכות לחול.	שינוי	7228
05/05/2003 ג אייר התשסג	י.פ. 5177 עמ: 2179	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7543 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7543 ממשיכות לחול.	שינוי	7543
10/07/2003 י תמוז התשסג	י.פ. 5205 עמ: 3418	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7637 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7637 ממשיכות לחול.	שינוי	7637
21/05/2002	י.פ. 5076	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7876 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7876 ממשיכות לחול.	שינוי	7876
31/10/2004	י.פ. 5337	תכנית זו משנה את תכנית מס' 8123 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 8123 ממשיכות לחול.	שינוי	8123
31.10.04 טז חשוון התשסה	י.פ. 5337 עמ: 267	תכנית זו משנה את תכנית מס' 8577 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 8577 ממשיכות לחול.	שינוי	8577

17/08/2005 יב אב התשס"ה	י.פ. 5427 עמ: 3829	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 8590. הוראות תכנית מס' 8590 ממשיכות לחול.	כפיפות	8590
29/05/2003 כז אייר התשס"ג	י.פ. 5190 עמ: 2601	תכנית זו משנה את תכנית מס' 8601 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 8601 ממשיכות לחול.	שינוי	8601
31/10/2004 טז חשוון התשס"ה	י.פ. 5337 עמ: 267	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 8639. הוראות תכנית מס' 8639 ממשיכות לחול.	כפיפות	8639
14/11/2004 א כסליו התשס"ה	י.פ. 5343 עמ: 431	תכנית זו משנה את תכנית מס' 8786 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 8786 ממשיכות לחול.	שינוי	8786
12/01/2006 יב טבת התשס"ו	י.פ. 5480 עמ: 1209	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 8810. הוראות תכנית מס' 8810 ממשיכות לחול.	כפיפות	8810
05.02.06 ז שבט התשס"ו	י.פ. 5490 עמ: 1588	תכנית זו משנה את תכנית מס' 8846 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 8846 ממשיכות לחול.	שינוי	8846א
25/07/2006	י.פ. 5559	תכנית זו משנה את תכנית מס' 9046 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9046 ממשיכות לחול.	שינוי	9046
22/08/2005 יז אב התשס"ה	י.פ. 5428 עמ: 3875	תכנית זו משנה את תכנית מס' 9165 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9165 ממשיכות לחול.	שינוי	9165
13.09.05 ט אלול התשס"ה	י.פ. 5438 עמ: 4199	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 9166. הוראות תכנית מס' 9166 ממשיכות לחול.	כפיפות	9166
26/02/2007 ח אדר התשס"ז	י.פ. 5633 עמ: 1761	תכנית זו משנה את תכנית מס' 9586 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9586 ממשיכות לחול.	שינוי	9586
27/02/2006 כט שבט התשס"ו	י.פ. 5500 עמ: 2066	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 9333. הוראות תכנית מס' 9333 ממשיכות לחול.	כפיפות	9333
29/12/2005 כח כסליו התשס"ו	י.פ. 5475 עמ: 1060	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 10023. הוראות תכנית מס' 10023 ממשיכות לחול.	כפיפות	10023

31/08/2011	י.פ. 6288	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 10368. הוראות תכנית מס' 10368 ממשיכות לחול.	כפיפות	10368
14/06/2007 כח סיוון התשס"ז	י.פ. 5680 עמ: 3145	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 10730. הוראות תכנית מס' 10730 ממשיכות לחול.	כפיפות	10730
26/12/2007 יז טבת התשס"ח	י.פ. 5753 עמ: 1063	תכנית זו משנה את תכנית מס' 10805 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 10805 ממשיכות לחול.	שינוי	10805
28/06/2007 יב תמוז התשס"ז	י.פ. 5686 עמ: 3386	תכנית זו משנה את תכנית מס' 11147 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 11147 ממשיכות לחול.	שינוי	11147
08/11/2007	י.פ. 5735	תכנית זו משנה את תכנית מס' 11383 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 11383 ממשיכות לחול.	שינוי	11383
28/06/2006 ב תמוז התשס"ו	י.פ. 5545 עמ: 3946	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 11539. הוראות תכנית מס' 11539 ממשיכות לחול.	כפיפות	11539
06/07/2009	י.פ. 5973	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 11539א. הוראות תכנית מס' 11539א ממשיכות לחול.	כפיפות	11539א
02/04/2008	י.פ. 5790	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 11812. הוראות תכנית מס' 11812 ממשיכות לחול.	כפיפות	11812
22/05/2008	י.פ. 5811	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 11817. הוראות תכנית מס' 11817 ממשיכות לחול.	כפיפות	11817
12/01/2009	י.פ. 5899	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 12049. הוראות תכנית מס' 12049 ממשיכות לחול.	כפיפות	12049
26/03/2009	י.פ. 5935	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 12199. הוראות תכנית מס' 12199 ממשיכות לחול.	כפיפות	12199
31/07/2008	י.פ. 5836	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 12505. הוראות תכנית מס' 12505 ממשיכות לחול.	כפיפות	12505
17/06/2009	י.פ. 5965	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 12547. הוראות תכנית מס' 12547 ממשיכות לחול.	כפיפות	12547



22/07/2009	י.פ. 5972 עמ: 5022	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 12713. הוראות תכנית מס' 12713 ממשיכות לחול.	כפיפות	12713
10/07/2011	י.פ. 6264	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 13521/מק. הוראות תכנית מס' 13251/מק ממשיכות לחול.	כפיפות	מק/13251
04/09/2012	י.פ. 6468	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 10663/א. הוראות תכנית מס' 10663/א ממשיכות לחול.	כפיפות	א/10663
11/07/2012	י.פ. 6444	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 12693. הוראות תכנית מס' 12693 ממשיכות לחול.	כפיפות	12693
29/08/2010	י.פ. 6131	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 12828. הוראות תכנית מס' 12828 ממשיכות לחול.	כפיפות	12828
07/01/2010	י.פ. 6044	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 12837. הוראות תכנית מס' 12837 ממשיכות לחול.	כפיפות	12837
19/12/2011	י.פ. 6345	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 12997. הוראות תכנית מס' 12997 ממשיכות לחול.	כפיפות	12997
10/04/2011	י.פ. 6222	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 13083. הוראות תכנית מס' 13083 ממשיכות לחול.	כפיפות	13083
19/12/2011	י.פ. 6345	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 13391. הוראות תכנית מס' 13391 ממשיכות לחול.	כפיפות	13391
26/07/2012	י.פ. 6450	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 13470. הוראות תכנית מס' 13470 ממשיכות לחול.	כפיפות	13470
10/06/2012	י.פ. 6429	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 13972. הוראות תכנית מס' 13972 ממשיכות לחול.	כפיפות	13972
26/11/2012	י.פ. 6505	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 14116. הוראות תכנית מס' 14116 ממשיכות לחול.	כפיפות	14116
22/08/2012	י.פ. 6463	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 14161. הוראות תכנית מס' 14161 ממשיכות לחול.	כפיפות	14161
26/06/2011	י.פ. 6255	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 3700/א. הוראות תכנית מס' 3700/א ממשיכות לחול.	כפיפות	א/3700

18/02/2014

עמוד 17 מתוך 47

מודגש בזאת שתכנית זו מסי 9988 כפופה לכל תכנית בת- תוקף בתחום הקו הכחול של 9988, גם אם אינה מופיעה ברשימה שלעיל.

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	18.02.2014	לי"ר	40	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	18.02.2014	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	18.02.2014	1	לי"ר	1:1250	מחייב	נספח בניין ושימור (נספח מס' 1)
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	18.02.2014	לי"ר	9	לי"ר	מחייב	רשימת שימור (נספח מס' 2)
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים	18.02.2014	לי"ר	35	1:250	מנחה כשחלק מהתנאים מחייב בכפוף לסעיף 6.7 בהוראות התכנית	חוברת הנחיות לכינוי ופרטי בניין (נספח מס' 3)
	ו. מחוזית	אמאב התבררה יועצי כבישים	28.06.09	2	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח תנועה ותמיה מנחה (נספח מס' 4)
	ו. מחוזית	מלצר, איגרא, כהן-אדריכלים אמאב התבררה יועצי כבישים יונתן שילוני אדריכלים	28.06.09	2	לי"ר	1:250, 1:500	מנחה	נספח תכנונים ציבוריים מנחה (נספח מס' 5)

המסמכים המנוחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובונושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים במידה של סתירה ביניהם. יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

18/02/2014

עמוד 19 מתוך 41

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	02-6296453	לי"ר	לי"ר	02-6297679	כיכר ספרא 1	לי"ר	ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Mic_arc@017.net.il	02-6796640	לי"ר	לי"ר	02-6797744	גן טכנולוגי בניין 9, מלחה, ירושלים	לי"ר	ג.מלצר, ג.אוגרא, א. כהן אדריכלים	10346	07443930	נחום מלצר	אדריכל
orenb@datamap.com	03-7516356	לי"ר	לי"ר	03-7541000	רמת גן	לי"ר	דסהמפ אדריכלים	570	52602984	ברני גטניו	מורד
marc@amav.net	02-6726995	לי"ר	לי"ר	02-6726992	יד חרובים 4, קומת קרקע, ירושלים	לי"ר	אמאב	9464	00592902	אבי שפרבר	מנהלס תנועה

## 1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית לבניה, לשימור ולפיתוח בשכונת רחביה וחלק משכונות קרית שמואל, טלביה ושערי חסד.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
  1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2, מאזור מגורים 2 מיוחד, מאזור מגורים 1, מאזור מגורים 3, מאזור מגורים 3 מיוחד ומאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים, תוך סיווג לשלושה אזורי משנה.
  2. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לשטח למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח.
  3. שינוי ייעוד מדרך לאזור מגורים.
  4. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.
- ב. קביעת הוראות לעניין זכויות בניה כוללות, מסי קומות מרבי, קווי בנין מרביים, גובה בניה מרבי ושימושים בחלקות המיועדות לבניה למגורים בתכנית.
- ג. קביעת הוראות בגין בניינים לשימור.
- ד. קביעת הוראות בנוי ופיתוח מפורטות ופרטי בנין בשטחים המיועדים לבניה בתכנית.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית.
- ו. קביעת חזיתות מסחריות והוראות לגביהן.
- ז. קביעת עצים וגדרות לשימור והוראות לגביהן.
- ח. קביעת הוראות בדבר התרת ביצוע מנהרה מתחת לשדי רמב"ן.
- ט. קביעת בינוי והוראות בינוי ופיתוח להקמת שני חניונים ציבוריים תת קרקעיים בשטח התכנית: בשטח הידוע כשטח בית הספר הגימנסיה, ובשטח שמתחת לשדי הנשיא.
- י. קביעת שטחים ובהם הנחיות מיוחדות.
- יא. ביטול קטעי דרכים מאושרות.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – כ - 647 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי		כ- 600,000	+100,000	כ- 500,000	מ"ר	מגורים
* נתון שאינו בעל תוקף סטטוטורי.		*כ- 5,300	*+700	כ- 4,600 (מסי יחיד בפועל בשטח) *	יחיד	
(1) לא הוגדרו זכויות	(1)		(1)	(1)	מ"ר	מבני ציבור/מוסדות

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים								תאי שטח	יעוד
גדר לשימור	עצים לשימור	מנהרה/מעבר תחתי	חניון ציבורי תת קרקעי	הנחיות מיוחדות	חזית מסחרית	מבנים עם הוראות שימור	דרך לביטול	1-62	מגורים
,43,41 45	,43,4 59,44	212	226	205	3,5	3	8	100-109	שצ"פ
		215-216	229	209-210	9-11	4	11-13	110-116	שביל
			230	207-208	18	6	15-17	301-305	מבנים ומוסדות ציבור
			300	214	20	8-13	19-20	400-440	תכנית מאושרת אחרת
				218	25	15-17	22	200-243	דרך
				100	30-32	20	29-32		
				103	34	22	37		
				107	37-39	27-34	40-43		
				411	42-43	36-38	49-50		
				413	48-56	40-46	53-55		
				427	61	61	58		
				43		63	60-62		
				400		105	427		
				436		108			
						301			
						302-303			
						402			
						404			
						408			
						410			
						411			
						413-416			
						420			
						422			
						427			
						437			

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים.	
<b>ב.</b>	מסחר כולל בתי קפה בקומת הקרקע בשטחים שסומנו בתשריט עם חזית מסחרית וכן מלוניות.	
<b>ג.</b>	כל שימוש שהותר בתכנית מאושרת אחרת ולא שונה/בוטל במפורש בתכנית מס' 9988 זו.	
<b>ד.</b>	<p>בחלקות המפורטות להלן יותרו גם השימושים הבאים, בהתאם לקיים בשטח:</p> <p>רח' אבן עזרא 4 (גוש 30038 חלקה 110, בניין מזרחי) - בית כנסת</p> <p>רח' אבן עזרא 20 (גוש 30038 חלקה 78) - בית אבות</p> <p>רח' אבן עזרא 13 (גוש 30038 חלקה 42) - מכון מחקר</p> <p>רח' אברבנאל 24 (גוש 30038 חלקה 176) - בית אבות</p> <p>רח' רד"ק 20 (גוש 30026 חלקה 110) - מכון מחקר</p> <p>רח' אבן עזרא 20 (גוש 30038 חלקה 77) - מגורים לאולכלוסיה עם צרכים מיוחדים</p> <p>רח' אבן גבירול 16 (גוש 30038 חלקה 189) - מוסד פילנטרופי</p>	
<b>ה.</b>	<p>משרדים:</p> <p>יותר שימוש משרדים אשר פועלים כדן באזורי המגורים שבתכנית.</p> <p>ניתן יהיה לאפשר משרדים בקומה ב' בצירים מרכזיים בהם תותר חזית מסחרית בהתאם למצב הקיים. בשאר אזורי התכנית ניתן יהיה לאשר בשימוש חורג משרדים, אך ככל שהם יהיו בקומה ב', יותר קיומם רק ככל שכבר קיימת לגביהם כניסה נפרדת, אשר אושרה כדן בטרם הפקדתה של תכנית זו.</p>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	אזורי מגורים חדשים	<p>התכנית מגדירה שלושה אזורי מגורים חדשים כמפורט להלן:</p> <p>אזור מגורים חדש א - השטח הצבוע בנספח מס' 1 בצבע צהוב.</p> <p>אזור מגורים חדש ב - השטח הצבוע בנספח מס' 1 בצבע סגול.</p> <p>אזור מגורים חדש ג - השטח הצבוע בנספח מס' 1 בצבע כתום כהה.</p> <p>הוראות הבינוי, הפיתוח והשימור באזורים אלה יהיו בהתאם להוראות המפורטות להלן.</p>
<b>ב.</b>	מספר הקומות המירבי	<ol style="list-style-type: none"> <li>מס' הקומות המירבי בכל אחד מאזורי המגורים כאמור יהא כמפורט להלן:</li> <li>אזור מגורים חדש א - 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</li> <li>אזור מגורים חדש ב - 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</li> <li>אזור מגורים חדש ג - 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</li> <li>מודגש בזאת כי מס' הקומות המירבי הינו הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>מספר הקומות בכל חתך של הבניין, יהא בהתאם למספר הקומות שנקבע לאזור בו הוא ממוקם.</li> <li>בבניינים קיימים בהם קומות המגורים הראשונה נמצאת 2.50 מ' ויותר מעל מפלס הרחוב (מעל קיר תומך, חניה מקורה, שטח מסחרי או קומה מפולשת), יחשב חלק זה של המבנה/הבניין במניין הקומות. למרות האמור לעיל, בכל מקרה בו הפרש גובה זה הינו בגין קיר תומך או חניה, יהא זה בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לפתור חלק זה של המבנה/הבניין מהכללתו במניין הקומות.</li> <li>באזור ג' ניתן יהיה לאשר מבנים בהם גובה הקומה יהיה נמוך מ- 3.50 מ', גם אם משמעות הדבר תוספת קומה, ובלבד שגובה הבנוי הסופי לא יעלה על זה שנקבע בתכנית וכן בכפוף לעמידת מבנים אלה ביתר הוראות התכנית לענין אופן הבנוי.</li> <li>תבחן האפשרות להתיר בינוי בגובה של 8 קומות במורד רחוב</li> </ol>



הרצוג, בכפוף לאישור מהנדס העיר							
1. זכויות הבניה המירביות בכל אתר מאזורי המגורים החדשים יהיו כמפורט בטבלה להלן:							
שטח החלקה	עד 400 מ"ר	500 מ"ר	600 מ"ר	700 מ"ר	800 מ"ר	900 מ"ר	1000 מ"ר ואילן
איזור מגורים חדש א	121%	126%	132%	140%	148%	157%	165%
איזור מגורים חדש ב	153%	155%	160%	167%	174%	182%	190%
איזור מגורים חדש ג	179%	180%	184%	190%	197%	205%	210%

2. זכויות הבניה כאמור, מצוינות בטבלה באחוזים ותחושבנה משטח החלקה נטו, ערכי הביניים של זכויות הבניה יחושבו באיטרפולציה.

3. בבנינים קיימים שיש ביניהם קיר משותף (קו בניין אפס) יחושבו זכויות הבניה לפי סך שטחן של שתי החלקות. זכויות הבניה ייחולקו בין שתי החלקות באופן יחסי לשטחן.

4. זכויות הבניה המפורטות בסעיף 1 לעיל כוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה - שטחים עקריים ושטחי שירות, כולל מרחבים מוגנים שייספרו כשטחי שירות.

א. במקרה של אילוף טופוגרפי כאמור בסעיף 4.1.2 (ב) 3, תותר תוספת של עד 24 מ"ר שטחי שירות עבור חדר מדרגות ו/או מבואה למעלית, עבור כל קומה נוספת, מתחת למפלס כניסה קובעת.

ב. שטחי מחסנים וחדרי מכונות – תותר תוספת של שטחי בניה מתחת לקרקע עבור מחסנים ו/או חדרי מכונות ובלבד ששטח מחסן לא יעלה על 10 מ"ר לכל יחידת דיור בבנין ושטח חדרי מכונות לא יעלה על 30 מ"ר לכל הבנין. תתאפשר הגדלה של שטחי מחסנים מעבר ל-10 מ"ר, עבור יחידות דיור גדולות מעל 150.0 מ"ר, עד לשטח של 8% מהשטח העיקרי. שטחים אלה יחושבו כשטחי שירות בנוסף לזכויות הבניה המצוינות בטבלה שלעיל.

שטחי מקלטים קיימים תת-קרקעיים אינם נמנים בסך כל השטחים שבטבלת השטחים.

ג. קומה מפולשת – בבניין בו קיימת קומה מפולשת והיא מיועדת להשאר ככזו, יתווסף שטחה למניין זכויות הבניה המפורטות. שטח זה יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבניה המצוינות בטבלה שלעיל.

במקרה בו תסגר קומה מפולשת ניתן יהיה לאשר את שטח הבניה בה כשטח עקרי. השטחים שייסגרו בקומה המפולשת ייחשבו כחלק משטחי הבניין המותרים ע"פ הטבלה (סעיף 4.1.2 ג.1) ולא השימושים שייבדקו בהם. זאת בתנאי שלא מדובר בבניין לשימור.

ד. חניה מקורה/ חניה תת קרקעית בהתאם לנדרש בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, לרבות השטח המיועד למעלית לרכב. שטח זה יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבניה המצוינות בטבלה שלעיל.

ה. שטחי חניה מעבר לנדרש בתקן החניה התקף לעת מתן היתר

<p>בניה, המיועדים לבניין אחר שאינו בתחום החלקה – תותר תוספת של שטחי בניה עבור חניה שתכליתה לספק פתרון חניה עבור בניין אחר שאינו בתחום החלקה. שטח זה יחושב כשטח עיקרי בנוסף לזכויות הבניה המצוינות בטבלה שלעיל. (ראה סעיף 4.1.2 ח' 6,7)</p> <p>ו. ראה סעיף ד' 2א' להלן.</p> <p>ז. בכל מקרה של סתירה בין נפח הבניה שנקבע ע"פ מספר הקומות וקווי הבניה המירביים שצויינו לעיל בסעיפים 4.1.2 (ב') ו- 4.1.2 (ד') לבין זכויות הבניה הכוללות המצוינות בסעיף 4.1.2 (ג'), תגברנה ההוראות המגבילות ביותר.</p> <p>5. התכנית לא תגביל הוצאת היתרי בניה התואמים תכניות תקפות. עם זאת לא תותר הקלה שמשמעותה תוספת זכויות בניה, תוספת גובה או תוספת קומות ושינוי קווי בנין וכי בעת בחינת הקלות אחרות, תינתן הדעת לחשיבותו השימורית של הבנין.</p>		
<p>1. קווי הבניין המירביים העיליים:</p> <p>א. קווי הבניין המירביים העיליים יהיו: חזית קדמית – 6 מ', חזית אחורית – 5 מ', חזיתות צדדיות – 4 מ' (ראה נספח 3 גיליון 1).</p> <p>ב. למרות האמור לעיל בחלקות פינתיות, הפונות לשני רחובות יהיו קווי הבנין לחזיתות הרחובות 5 מ' ולשתי החזיתות הנותרות 4 מ' (ראה נספח 3 גיליון 1).</p> <p>ג. בתוספת בניה על בניין קיים (לא כולל מבנה עזר), החורג מקווי הבניין המצויינים לעיל, תותר בניה של קירות הבניין הקיים בחזיתותיו הצדדיות ו/או האחוריות עד שתי קומות ממפלס הקרקע הסמוכה. מעבר לגובה זה תותר חריגה של עד 10% ממרווח הבנייה שקובעת התכנית.</p> <p>ד. בתוספת בניה כאמור לעיל בסעיף 4.1.2 ג' 3 יותר לבנות בקו בניין אפס צידי במלוא קומותיו של בניין זה, בחזית המהווה קיר משותף עם הבניין הגובל.</p> <p>ה. בחלקות בהן המימד הארוך של החלקה מקביל לרחוב ועומקן אינו עולה על 20 מ', רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו לאשר שינוי בקווי הבניין המצויינים בסעיפים א' ובי לעיל, באופן שיאפשר בינוי עפ"י קו בניין מירבי 4 מ' לחזיתות קדמית ואחורית, או לחילופין עפ"י קווי בנין של בניינים קיימים סמוכים לחלקה.</p> <p>ו. לכל בקשה להיתר לתוספת על גבי בניין קיים, תוגש חוות דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של הבניין הקיים.</p> <p>שוכנעה הוועדה המקומית שלא ניתן לבנות את תוספת הבניה המבוקשת על גבי הבניין הקיים בשל בעיה קונסטרוקטיבית, תהיה הוועדה רשאית לאשר קונסטרוקציה חיצונית שתחרוג עד 40 ס"מ מחזית הבניין הקיים, גם אם חורגת מקווי הבניין המותרים בשטח. העיצוב האדריכלי לפתרון הנדסי זה חייב באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>מודגש בזאת כי פתרון הנדסי זה אינו מותר בבניינים לשימור.</p> <p>ז. קווי הבניין בחלקות בהן קיים בנין לשימור לסוגיו, יהיו בהתאם להוראות שלעיל אלא אם הן אינן עולות בקנה אחד עם הוראות השימור שנקבעו בתכנית מס' 9988 ז.ו. במקרה זה ייגברו הוראות השימור וקווי הבניין ייגזרו מהוראות שימור אלה.</p> <p>ח. תתאפשר גמישות בקווי בניין עיליים, צדדיים ואחוריים בהיקף של עד 50% (2.0 מ' במקום 4.0 מ', 2.5 מ' במקום 5.0 מ') וזאת</p>	<p>ד. קווי הבניין המירביים ותכנית</p>	

<p>כדי לאפשר בינוי אשר יממש את זכויות הבנייה מכח התכנית תוך כדי שימור עצי המיועדים לשימור. הגמישות תנתן על בסיס המלצות סקר העצים ( סעיף 4.1.2, טו, 13) ופקיד היערות.</p> <p><b>2. קווי הבניין המירביים לבניה תת קרקעית:</b></p> <p>א. יש לשאוף לפתרון חניה אשר חורג במינימום הנדרש מקונטור המבנה, תוך שימוש בטכנולוגיות חניה מתקדמות אשר מאפשרות צמצום שטחי רמפות ומפלסי חניה. השטח הפנוי מבנייה תת קרקעית ייקבע על פי ריכוז העצים ואיכות העצים בו, על פי ממצאי סקר העצים. בכל מקרה יישמר מרחק שלא יקטן מ- 1.5 מ' מעצים לשימור.</p> <p>במקרים חריגים, על מנת לשמר צמחיה ייחודית תוכל הועדה המקומית לקבוע על בסיס המלצת פקיד היערות כי לא תותר חניה בתחום המגרש וזאת גם אם המשמעות היא ביטול האפשרות לתוספת יחיד בבנין.</p> <p>ב. קו בניין קדמי – בהתאם לקו הבנין המירבי העילי. חל איסור על בניה תת קרקעית מעבר לקו הבנין המירבי הקדמי שבחלקה. קו בנין צדדי ו/או אחורי – קו בנין אפס ובלבד ש- 50% מהשטחים בחלקה, שנמצאים מחוץ לקוי הבנין המירביים העיליים, יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בניה תת קרקעית מתחתיהם כלל. יתרת השטח הפנוי מבניה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי 50 ס"מ לפחות מעל לפני תקרת בטון (ראה נספח מסי 3 גיליון 6).</p> <p>ג. למרות המצויין לעיל, לעניין קו בניין קדמי, רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו, במקרים מיוחדים ויוצאי דופן לאשר חניה תת קרקעית מעבר לקו בניין קדמי כאמור ובתנאי שתכוסה בשכבת קרקע בעומק של קומה בקירוב, לנטיעה ולשילה, וזאת רק במקרה שאין אישור זה כרוך בעקירת עצים קיימים.</p> <p>ד. למרות המצויין לעיל לעניין קווי הבנין הצדדיים/אחוריים, יכול מהנדס העיר או מי מטעמו, לצמצם את היקף ומיקום החניה התת קרקעית המותרת בתחום קווי הבנין הצדדיים/אחוריים שלעיל וזאת בהתבסס על נתונים בדבר מרקם הצמחיה הקיים בתחום החלקה ו/או בחלקות הגובלות.</p> <p><b>2. תכסית:</b></p> <p>התכסית המירבית תהיה בין 35% - 45% בהתאם לגודל החלקה וכמפורט להלן: באזורי מגורים א' ו- ב' חלקות ששטחן עד 500 מ"ר יהיה שטח התכסית עד 35%. בחלקות ששטחן בין 501 – 700 מ"ר יהיה שטח התכסית עד 37%. בחלקות ששטחן בין 701 – 1000 מ"ר יהיה שטח התכסית עד 42%. באזור מגורים ג' יהיה שטח התכסית עד 42% בכל החלקות.</p> <p>תותר תוספת של עוד 15% (כתכסית ברוטו) לתכסית המירבית לכל חלקה, מעבר לתכסית אשר נקבעה למבנה. תכסית זו כוללת חנייה על קרקעית, רמפות, חניה, ביתן מעלית, מבני עזר קיימים, מתקנים בחצר, חצרות אנגליות וכו'.</p>		
<p>1. בכל מקרה של סתירה בין נפח הבניה שנקבע עפ"י מספר הקומות וקווי הבנין המירביים שצוינו לעיל בסעיפים 4.1.2 (ב) ו-(ד), לבין זכויות הבניה המירביות הכוללות שצוינו לעיל בסעיף 4.1.2 (ג), יגברו ההוראות המגבילות יותר.</p> <p>2. תוספת בניה לבנין קיים - היקף הזכויות הניתנות לבנייה בפועל יקבע רק לאחר עריכת בדיקה הנדסית אשר תקבע במדויק את היקף זכויות הבניה הנוספות אשר המבנה יכול לשאת.</p> <p>3. נקבע בזאת כי תוספת הקומות ומיצוי זכויות הבנייה שצוינו לעיל נתונים לשיקול דעת של הועדה המקומית, ובסמכותה לא לאשר</p>	<p>ה. מגבלות על זכויות הבניה</p>	

<p>תוספת קומות ו/או את זכויות הבנייה המצוינות, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת קומות ותוספת זכויות זו, הכל לשם שמירת רווחת הדיירים בחלקת הבנייה או בחלקות הסמוכות ובשל שיקולים הנדסיים ותכנוניים אחרים.</p> <p>4. במקרים חריגים על מנת לשמר צמחיה ייחודית, תוכל הועדה המקומית לקבוע, על בסיס המלצת פקיד היערות, כי לא תותר חנייה בתחום החלקה, גם אם משמעות החלטה זו תהא ביטול האפשרות לתוספת יח"ד בבנין.</p> <p>5. מגבלות הבניה הקבועות בתכנית גוברות על שטחי הבניה המוצעים במסגרתה. זכויות הבניה הבניה יינתנו בכפוף לעמידה בכל הוראות התכנית המתייחסות לאופן ביצוע הבנייה והקבועות את המגבלות על הבניוי ועל הפיתוח של החלקות/המגרשים הכלולים בתכנית.</p>		
<p>1. הנסיגות בבינוי בכל אחד מאזורי המגורים כאמור יהא כמפורט להלן:  אזור מגורים חדש א – הקומה הרביעית תיבנה בנסיגה מהחזית הקדמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ 2.5 מ'.  אזור מגורים חדש ב – הקומה החמישית תיבנה בנסיגה מהחזית הקדמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ 2.5 מ'.  אזור מגורים חדש ג – הקומה השישית תיבנה בנסיגה מהחזית הקדמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ 2.5 מ'.  ראה נספח מס' 4 גיליון 3.</p> <p>2. בחלקות פינתיות, הפונות לשני רחובות תחויב הנסיגה של הקומה העליונה בחזית הפונה לרחוב אחד בלבד.</p> <p>3. למרות המצוין לעיל, בבנין בו ייבנה שטח עיקרי בקומה שמתחת למפלס כניסה קובעת בחזית האחורית של הבנין, כמפורט בסעיף 4.1.2 (ב) 3 לעיל, תיבנה הקומה העליונה בנסיגה מהחזית האחורית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ 6 מ' ובנסיגה מהחזית הקדמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ 2 מ' (ראה נספח מס' 3 גיליון 4).</p> <p>4. בחלקות בהן המימד הארוך של החלקה מקביל לרחוב ומימד הרחוב שלה אינו עולה על 20 מ', רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו לאשר נסיגות חלקיות בפינות הבנין ולא לאורך כל החזית הקדמית ו/או האחורית כנדרש בסעיף 1 לעיל.</p> <p>5. במקרים בהם נוצרים הפרשי גובה משמעותיים בין חלקות בשל טופוגרפיה תלולה, ישקול מהנדס העיר או מי מטעמו לדרוש נסיגות נוספות על אלה שצוינו לעיל, זכויות הבניה יגרעו בהתאם.</p>	<p>נסיגות בבינוי</p>	<p>ו.</p>
<p>גובה מריצפה קומה ברוטו (מריצפה לריצפה) לא יעלה על 3.50 מ'. מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה בנקודה הגבוהה ביותר שלה, הגובלת בחלקה.  ראה נספח מס' 3, גיליון מס' 3.  (ראה גם סעיף 4.12.5, ב.5)</p>	<p>גובה קומה ומפלס הכניסה הקובעת</p>	<p>ז.</p>
<p>1. בחלקה בה יוקם בניין חדש חלה חובה על הקמת חניה תת קרקעית בכפוף להוראות הבינוי המפורטות להלן, ובנספח מס' 3 גיליונות 6-8:</p> <p>א. החניה התת קרקעית תיבנה בתחום קווי הבניין המפורטים בסעיף 4.1.2 (ד)2.</p> <p>ב. יודגש כי חל איסור מוחלט על הקמת חניה על קרקעית בתחום חלקה שבה ייבנה בניין חדש.</p> <p>ג. רצפתה של הקומה העליונה של החניה התת קרקעית תהיה נמוכה לפחות ב 1.5 מ' ממפלס הרחוב שבנקודת הכניסה לחניה. תינתן גמישות במפלס רצפת החניה ובלבד שמפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה. השטח המקורה של הרמפה ייכלל בשטחי השירות.</p> <p>ד. אורך הרמפה שאינה מקורה בכניסה לחניה לא יעלה על 15 מ'. על פי שיקול מהנדס העיר או מי מטעמו, תותר גמישות בנוגע לאורך</p>	<p>חניה</p>	<p>ח.</p>

<p>מקסימלי של רמפת הכניסה לחניון. אם תדרש רמפה ארוכה מזו, תהיה הגישה לחניון באמצעות מעלית לרכב ולא באמצעות רמפה.</p> <p>ה. בתכנון מיקום הרמפה יילקח בחשבון מיקומם של העצים הראויים לשימור.</p> <p>ו. תותר הקמת מעלית רכב, בכפוף למצויין לעיל, בהתאם למפורט להלן: (ראה נספח 3 גליון 8)</p> <p>- מעלית הרכב תיבנה מחוץ לקווי הבניין הקבועים בתכנית ובנסיגה מהגבול הקידמי של החלקה באופן שייאפשר המתנת הרכב בתחום החלקה בלבד.</p> <p>- מעלית הרכב תיבנה במרווח הצידי של הבניין כאשר דופן אחת שלה תהיה עד קו בנין אפס.</p> <p>- שטח גג המעלית יגונן כך שישתלב בפתוח השטח של החצרות. עם זאת לא תתאפשר גישה לגג המעלית מהדירה הסמוכה כדי שלא תוצר מרפסת בקו אפס.</p> <p>ז. יתאפשר קיומם של חניונים משותפים ליותר מחלקה אחת (ואף יותר משתי חלקות). כן תתאפשר קיומה של מיסעת כניסה משותפת לחניון כאשר מדובר בחלקות צמודות, וזאת על מנת לצמצם את השטח הנדרש לצורך הכניסה לחניון ולהגדיל את השטחים המגוונים שיוותרו בחצרות המגרשים. האמור לעיל הינו בכפוף לבחינת חלופות ותוך הגבלת גובה תקרת החנייה בשטח שבין שני המגרשים, כך שתמוזער הפגיעה בעצים. החלטה סופית בעניין זה, תהא כפופה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. בחלקה בה קיים בניין, תותר הקמת חניה חדשה ו/או תוספת לחניה קיימת בכפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. ביצוע מקומות חניה תת קרקעיים בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל.</p> <p>ב. תותר חניה על קרקעית בכפוף למגבלות הקבועות בתקנון למגבלת התכנית ומגבלות הנוגעות להיבטי הצמחיה והשימור.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי לא תותר הכשרת חניה עילית חדשה בתחום החלקה ולא תותר הריסת/פריצת גדרות קיימות לשם הכשרת חניה זו.</p> <p>ד. בחלקות בהן קיים בניין תתאפשר התקנתם של מכפילי חנייה וכן פתרונות נוספים שיפותחו בעתיד ובלבד שיישמרו הוראות המבטיחות את שימור החצרות והצמחיה הקיימת. ראה סעיף 4.1.2 ה' 4.</p> <p>אישורו של מתקני חניה אלה כפוף לבדיקה כי אין הם יוצרים הפרעה לדירות קיימות וכן כי במצב סגירה הם תת-קרקעיים לחלוטין.</p> <p>ה. חנייה תת קרקעית תותר רק במבנים שאינם לשימור ובמבנים בהם נדרש שימור גוש חזית בלבד, נוכח החשש כי מבנים שרמת השימור בהם היא מחמירה יותר, ייפגעו בשל חפירת חנייה תת קרקעית.</p> <p>ו. פתרונות חניה אחרים האפשריים במסגרת התכנית קרי חניונים ציבוריים וכן פתרונות חניה במגרש סמוך, יהיו פתרונות חלופיים ולא פתרונות נחותים במסגרת מדרג הפתרונות האפשריים.</p> <p>3. היקף ומיקום החניה ייקבע לעת מתן היתר הבניה, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתבסס על נתונים בדבר מרקם הצמחיה הקיים בתחום החלקה ובחלקות הגובלות.</p> <p>4. מקומות החניה הנדרשים יהיו בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתרי הבניה ויבוצעו בתחום החלקה בלבד. יינתן פטור ממתן פתרון חנייה ליחידות דיור חדשות אשר יתווספו מכח התכנית ואשר שטחן לא יעלה על 45 מ"ר וזאות באזורי מגורים א' ו- ב'.</p> <p>5. הועדה המקומית רשאית לפטור את החובה להתקין מקומות חניה לתוספת בניה בבניינים המיועדים לשימור וכן לחזיתות המסחריות משיקולים תכנוניים.</p>		
--	--	--

<p>6. תותר הקמת חניה פרטית תת קרקעית עודפת בתחום חלקה, מעבר לחניה הנדרשת עפ"י התקן לבנין המוצע בחלקה, עבור בניין אחר שאינו בתחום החלקה.</p> <p>הקמת שטחי חניה כאמור והשימוש בהם יוסדר בהסכם משפטי עם עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה. השטחים שיישמרו עבור חניות עודפות שניתן יהיה להקצותן לחלקה אחרת, יאושרו כשטחים עקריים נוספים לשטחי הבנייה המאושרים.</p> <p>7. ייאסר ניווד שטחים עקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים. סטייה מהוראה זו תהא סטייה נכרת.</p> <p>8. כל תחום התכנית הינו אזור חניה אחד לענין קרן חניה.</p> <p>9. יחידות דיור קיימות אינן מצריכות פתרון חניה מעבר לזה הקיים.</p>		
<p>1. חל איסור על איחוד חלקות בכל אזורי המגורים.</p>	איחוד חלקות	ט.
<p>1. שטח מכסימלי של יחידת דיור בכל תחום התכנית יהיה 160 מ"ר.</p> <p>2. שטח ממוצע של יחידת דיור נוספות בבניין קיים או בבניין חדש יהיה 120 מ"ר לכל היותר בכל תחום התכנית.</p> <p>3. ייאסר איחוד של יחידות דיור.</p> <p>4. באזורי מגורים א' ו- ב' יינתן פטור מחנייה ליחידות דיור שגדלן עד 45 מ"ר (ראה 4.1.2, ח' 4) מתוך מגמה לעודד בנייתן של יחידות בגודל זה.</p>	תמהיל יחידות דיור	י.
<p>ראה סעיף 6.1 להלן.</p>	הוראות שימור	יא.
<p>ניתן יהיה להרוס בניינים שאינם לשימור אך ורק בכפוף לאישור מנומק של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>מהנדס העיר או מי מטעמו ישקול את הנוק הנגרם למרקם העירוני ולצמחיה בגין הריסת הבנין המבוקשת. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש שימור או שחזור חלקים מהבניין ומהגדרות המבוקשים להריסה, גם אם אינן מיועדים לשימור ושילובם בבניין החדש או בעבודות הפיתוח שתיעשה בתחום החלקה.</p>	הריסת בניינים קיימים שאינם מיועדים לשימור	יב.
<p>1. <b>אשפה ומתקני אשפה:</b></p> <p>- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פיתרון עבור מתקן אשפה, בתיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים (עבור מבנה חדש ותוספת למבנה קיים).</p> <p>- מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה ובהתאם לפרט המפורט בנספח מס' 3 גיליונות 9, 12.</p> <p>- הפתחים של מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות בלבד.</p> <p>- גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה ולפי הנחיות המחלקה לתברואה.</p> <p>2. <b>גדרות:</b></p> <p>גובה הגדרות הבנויות יוגבל ל- 90 ס"מ בלבד ויימדד ממפלס הרחוב.</p> <p>- על גדר זו ניתן להתקין גדר לא אטומה/גדר מרושתת/ גדר מסורגת. לא ניתן יהיה להקים גדרות בחמרים זרים לשכונה ולרוח המקום דוגמת נירוסטה, זכוכית ועץ.</p> <p>תכנון הגדר יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 3 גיליונות 10-11.</p> <p>- חל איסור על פריצת גדר/פגיעה בגדר קיימת, לשם ביצוע חניה עילית בתחום החלקה.</p> <p>- תותר פריצת גדר בחלקה בה תוסדר חניה תת קרקעית בלבד, לשם הסדרת גישה לרמפת החניון או לשם הקמת מעלית רכב בלבד.</p> <p>- יותרו שינויים בגדרות קיימות לשם הסדרת גומחות למתקני</p>	הוראות בנייה נוספות	יג.

<p>אשפה או למערכות טכניות אחרות ובלבד שיבוצעו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח מס' 3 גיליון 12.</p> <p>- 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.</p> <p>- מספר הפתחים בגדר קידמית של חלקה יוגבל לשניים בלבד: אחד להולכי רגל ואחד עבור רכב (במידה ויש חניה בתחום החלקה).</p> <p>בחלקות בהן אורך הגדר הקידמית עולה על 30 מ' תותר כניסה נוספת להולכי רגל.</p> <p>רוחב שער הכניסה לרכב לא יעלה על 3.0 מ'.</p> <p>פרטים לענייני הפתחים בגדר ומידותיהם – ראה נספח מס' 3 גיליונות 9-10.</p> <p><b>3. חצר קידמית:</b></p> <p>א. גובה חצר קידמית לא יעלה על 0.80 מ' מעל מפלס הרחוב הסמוך. לא ניתן יהיה להגביה את חצרות הבתים ויישמרם.</p> <p>ב. לא תותר הנמכה של חצר קידמית מתחת למפלס הרחוב, למעט במצב טופוגרפי של מדרון תלול מן הרחוב ומטה לאורך החלקה. במקרה זה תותר הנמכת החצר הקידמית בגובה שלא יעלה על קומה אחת.</p> <p><b>4. מבנה עזר:</b></p> <p>בחלקה בה קיים מבנה בחצר/בגינה, שנבנה בעבר כמבנה עזר לשימוש מחסן/חדר כביסה/ שירותים וכדומה, תחולנה ההוראות הבאות:</p> <p>- לא תותר כל תוספת בניה למבנה עזר, לרבות בנית גג רעפים או הגבהת המבנה. הוראה זו אינה חלה על מבנה עזר שחלה עליו תכנית תקפה, קודם אישורה של תכנית מס' 9988 זו המתירה תוספת בניה בו.</p> <p>- שטח מבנה העזר יחושב במניין זכויות הבניה בשטח החלקה כשטח עיקרי או כשטח שירות בהתאם לשימוש שלו.</p> <p>- בעת ביצוע בניה בשטח החלקה חלה חובה לבצע שיפורים בחזיתות מבנה העזר, לרבות חזית חמישית בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה רשאי לדרוש לחפות באבן את מבנה העזר ולדרוש פעולות נוספות לשיפור חזיתותיו.</p> <p>כמו כן רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו לדרוש הריסת מבנה עזר בעת ביצוע פעולת בניה בחלקה, באם מבנה העזר אינו מוגדר כמבנה לשימור בתכנית מס' 9988 זו.</p> <p><b>5. גגות:</b></p> <p>- לא תותר הקמת גג רעפים על מבנה או חלק ממבנה שגובהו מעל 3 קומות.</p> <p>- במקרה של תוספת קומות על בניין עם גג רעפים, לא תותר בניית גג רעפים על תוספת הבנייה.</p> <p>- גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון.</p> <p>- תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג לכל צורך. גישה מחדר מדרגות אל גג שטוח תבנה בממדי אורך ורוחב מינימליים ובגובה מינימלי. חדר יציאה אל הגג לא יימנה במספר הקומות המותר.</p> <p>- ראה סעיף 8 להלן – הוראות לענייני מערכות טכניות.</p> <p>- בבניין שברחוב ק"ל 11 ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל הגג לצרכי מגורים תוך רישום שטחי מגורים אלה בכלל אחוזי הבנייה.</p>		
---	--	--

<p><b>6. מעליות בבניינים קיימים:</b>  - יש להעדיף התקנת מעלית בחלל חדר מדרגות קיים או בחלל פנימי אחר קיים בבניין, על פני מעלית חיצונית.  רק לאחר קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו, תותר התקנת מעלית חיצונית.  - במידה ותותקן מעלית חיצונית, בכפוף למפורט לעיל יש להעדיף באופן ברור התקנת מעלית במרווח צדדי או אחורי של הבניין ובכפוף להוראות תכנית מס' 5022 ו-5022א'. תוספת זכויות הבניה המוקנות לא תחרוגנה מן המותר ע"פ תכנית זו להוציא מקרים בהם אין יתרת זכויות.  - בשינוי למפורט בתכנית 5022א', בבניינים המיועדים לשימור לא תותר התקנת מעלית חיצונית במרווח הקדמי של הבניין.  - עיצוב המעלית החיצונית יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 3 גיליון 15.</p> <p><b>7. מבנה גג ומעלית:</b>  א. בבניין חדש ו/או בבניית תוספת לבניין קיים, לא תותר הקמת חדר מכוונת למעלית על הגג. חדר מכוונת למעלית, במידת הצורך, ייבנה בקומת המרתף או משולב בתא המעלית.  במקרים בהם מדובר בתוספת קומה אחת בלבד, כאשר כבר קיימת מעלית בבניין הכוללת חדר מכוונת על הגג, תתאפשר העתקת חדר המכוונת על הגג החדש.  ב. תאסר הקמת תחנת מעלית במפלס הגג.</p> <p><b>8. מערכות טכניות:</b>  - חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע.  - <b>דודים וקולטי שמש:</b>  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.</p> <p>- <b>מזגנים:</b>  בבניין חדש או בתוספת בניה לבניין קיים, 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 מזיוג מיני-מרכזיות יבנו תחת מפלס הכניסה כולל "יחצר אנגלית" לאורור.  - <b>צוברי גז:</b>  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.  במגרשים בהם יש מבנים קיימים לא חלה חובה של התקנת צובר תת-קרקעי.  - <b>סוג אנרגיה:</b>  בבניין חדש חובה להשתמש באנרגיה נקיה בלבד: חשמל ו/או גז, לא יותר שימוש בסולר.  - <b>מתקני שידור סלולריים:</b>  מיקום מתקני שידור סלולריים יהיה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורם.</p> <p><b>9. מרפסות זיזיות:</b>  תותר הקמת מרפסות זיזיות בכל חזיתות הבניין, בכפוף להוראות המפורטות להלן:</p>		
---	--	--



<p>- עומק מירבי של מרפסת זיז לא יעלה על 1.60 מ'.  - מרפסת זיז בחזית צידית של הבניין לא תחרוג מ- 0.60 מ' מעבר לקוו בניין צידי מותר.  מרפסת זיז בחזית קידמית ו/או אחורית של הבניין לא תחרוג מ- 1.60 מ' מעבר לקווי בניין קדמי/אחורי מותר.  - לא תותר מרפסת זיז שחלקה מתקבל מדירוג בבניין ו/או ממבנה זיזי אחר בבנין.  אופן תכנון / עיצוב מרפסת זיז ראה נספח מס' 3 גיליונות 16,17,19.  - ראה הוראות נוספות לענייני עיצוב וחומרי גמר בסעיף 12 להלן.</p> <p><b>10. מעקות וסורגים:</b>  - מעקות של מרפסות תבננה 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.  - ראה פרטים לענייני מעקות וסורגי בנספח מס' 3 גיליונות 16-17.</p> <p><b>11. פרגולה:</b>  - תותר הקמת פרגולה במרפסות המתקבלות מדירוג קומות.  - תותר הקמת פרגולות בחזיתות האחוריות והצדדיות של המבנים, מחוץ לקווי הבניין וזאת בהתאם לתקנות התקפות לעניין זה. לא תותר הקמת פרגולות בחזיתות הפונות לרחוב, בשל פגיעתן בחזות הבניין ובחצר.  - שטח פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.  - עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל הבניין.</p> <p><b>12. בניה באבן:</b>  חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של שכונת רחביה ויצטיינו בפשטות ובהירות.  חומרי הבניה ופרטי הבניין והעיצוב יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 3 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 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).  - תוספת בניה לבנין קיים בטיח תיבנה אף היא מטיח אלא אם יקבע מהנדס העיר שיש לחפות הבניין הקיים באבן מרובעת ומסותתת. במקרה זה תוספת הבניה תיבנה אף היא באבן מרובעת ומסותתת. בבניין קיים בטיח המיועד לשימור, תוספת הבניה לו תיבנה אף היא מטיח.  בבניינים קיימים בהם קיימים פרטי אבן מיוחדים יינתן שיקול דעת למהנדס העיר או מי מטעמו לאשר פרטי אבן מיוחדים לתוספת בניה מבוקשת לבנין.  - מידות אבני פינה לא יקטנו מ- 15x30 ס"מ.  חשפי הפתחים ייבנו באבני זיז 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 לא באופן השונה משאר הבניין ע"י שימוש באבן בעיבוד עדין יותר משאר הבניין ובפתחים רחבים יותר.</p>		
--	--	--

<p>- תכנון הפתחים/החללונות בבניין יהיה בהתאם לפרטי הבניין המפורטים בנספח 3 גיליונות 13-14. - ריצופי חצר יבוצעו באבן.</p> <p><b>13. בריכות שחיה:</b> חל איסור על בניית ברכות שחיה פתוחות על הקרקע בתחום החלקות. יותר קיומן של ברכות שחיה על גגות המבנים ובתנאי שמפלס פני המים של הבריכה לא יחרוג ממפלס התקרה האחרונה המותרת.</p> <p><b>14. בורות מים:</b> סתימת בורות מים תעשה בתאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו וזאת נוכח הרצון להמנע מפגיעה בבורות בעלי ערך שימורי או הסטורי.</p> <p><b>15. חצרות אנגליות:</b> א. שטח חצר אנגלית יוגבל באופן שלא יעלה על 3.0 מ"ר. כמו כן לא יפחת גבול החצר האנגלית מגבול החלקה מתחת ל- 2.0 מ' וזאת כדי לשמור על הגינות והעצים בתוך שבין הבניינים. ב. בשטח החצר האנגלית יהיה חלק מתכנית הברוטו של החלקה. לא תתאפשר תפירת חצר אנגלית בחזית הקדמית של הבניין אלא בחזיתות הצדדיות והחזית האחורית על פי המגבלות שלעיל.</p> <p><b>16. ריצוף חצרות:</b> לא יותר ריצוף חצרות באופן שיימנע שימור העצים הקיימים ובאופן שייפגע באופי השכונה.</p> <p>17. בבית ברחוב קק"ל 11, חלקה 50/30038, יתאפשר ניצול חלל גג הרעפים למגורים על ידי הגבהת מזחלת הגג ב-1.20 מטר מעל תקרת הקומה העליונה.</p> <p>18. כל עבודות הבניה יתבצעו בגבול החלקה ולא יוקמו מתקנים וגדרות הנדרשים לעת עבודות הבניה במרחב הציבורי.</p>		
<p>א. תנאים להוצאת היתר בניה: כל בקשה להיתר בשטח התכנית תכלול בין היתר את הנושאים/המסמכים הבאים:</p> <p>1. תכנית מדידה עדכנית, ערוכה ע"י מודד מוסמך ובה סימון מלא של כל פרטי התכנית והתבליט בתחום החלקה ובשטחים הגובלים בה במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' וכל רוחב הדרך שלצד החלקה. תכנית המדידה כאמור תכלול, בין היתר, את כל המבנים, העצים, הגדרות ומתקני התשתית הקיימים בשטח כאמור, וכן מפלסי בינוי ופיתוח קיימים.</p> <p>2. תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ שלא יקטן מ 200:1. בתכנית הפיתוח כאמור יפורטו בין היתר שטחי גינון מעל לתיקרה או על קרקע, שטחי ריצוף, עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים לנטיעה עפ"י סוגיהם, שבילים, פתרונות למתקני תשתית נדרשים וכדומה. לא יותר ריצוף חצרות באופן שימנע שימור עצים הקיימים בחלקה.</p> <p>לתכנית הפיתוח תצורף טבלה שבה יפורטו שטחי החצר/חצרות המוצעות בשטח החלקה תוך חלוקתם לשטחי תיקרה מגוננת, שטחי גינון על קרקע ושטחי ריצוף.</p> <p>בתחום החלקות יוותרו שטחי קרקע חדירים בהיקף שלא יקטן מ- 15% לשם החדרת מי נגר.</p> <p>בשטח קרקע המהווה 20% משטח החלקה והממוקם בחזית לרחוב ובצמוד לכניסה הקובעת של הבניין תקבע זיקת הנאה שתאפשר את מעבר דיירי הבניין. בשטח זה תינתן עדיפות</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה</p>	<p>יד.</p>

<p>לשמירה על הצמחיה הקיימת ולא יתאפשר ריצופו למעט שביל לצורך מעבר בהתאם להוראות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. כל חזיתות הבניין המוצע לרבות חזיתו הקדמית של הבניין בצירוף הביניים הקיימים הנמצאים משני צידיו, ובצירוף חזיתות הביניים העתידיים שייבנו בהם עפ"י הוראות תכנית מס' 9988 ז.</p> <p>4. פריסת הגדר שבתחום החלקה ושמקבילה לרחוב ושל הגדרות הקיימות בחלקות הגובלות לשטח נשוא ההיתר. הפריסה תכלול גומחה למיכל אשפה וגומחות לשעוני מים או כל מתקן טכני אחר.</p> <p>5. הבקשה להיתר תכלול פרטי בניין בקני"מ 1:10 של חלקי הבניין המפורטים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה.</li> <li>- חלונות על פי הטיפוסים השונים בבניין- חתך וחזית.</li> <li>- גגונים.</li> <li>- מרפסות ומעקות למרפסות.</li> <li>- כרכוב גג.</li> <li>- סורגים.</li> <li>- פרגולה.</li> </ul> <p>וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. כל בקשה להיתר תפרט את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש ודודי שמש, למזגנים, למתקני הסקה ולמעליות.</p> <p>7. לכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה ע"ג בניין קיים תוגש חוות דעת הנדסית, ערוכה על ידי מהנדס בניין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של הבניין הקיים.</p> <p>8. לכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה לבניין קיים, יצורפו צילומים עדכניים של כל חזיתות הבניין הקיים, וכן מדידות של כל חזיתות הבניין הקיים ערוכות בקני"מ 1:100 לרבות גבהים מדויקים.</p> <p>9. לבקשה להיתר הכוללת הריסת מבנה קיים המיועד להריסה, יש להגיש צילומים של המבנה המיועד להריסה.</p> <p>10. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר פתרון חניה המוצע בשטח.</p> <p>11. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה לכל המבנים המסומנים בתכנית לשימור בכל קטגוריות השימור יהא הכנת תיק תיעוד אשר יתייחס לאיכויות המבנה וימליץ בדבר אופן מימוש זכויות הבנייה הקבועות בתכנית ביחס למגרש נשוא התכנית, וזאת על מנת לאפשר את מימוש זכויות הבניה תוך שמירה, ככל הניתן, על ערכיו השימוריים של המבנה. המלצות תיק התיעוד יתייחסו לרכיבי הבנייה, יכללו קביעת פרטים לשימור וכן הנחיות לבינוי.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה יהא קבלת המלצת ועדת השימור העירונית ומהנדס העיר ביחס למסקנות תיק התיעוד.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה לכל חלקה ומגרש בתחום התכנית 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 יתייחסו, בין היתר, למבטים בין הביניים ולאזורים שיש להקפיד בהם על שימור, למיקום העצים בגינות וכיו"ב. תכנית הנטיעות ושמירת העצים תממש את הצורך בשימור ו / או בייצור חזות ירוקה של המגרש</p>	
--	--

<p>כחזית אשר בה נטועים עצים בוגרים האופייניים לשכונה, בשטח קרקע ללא תכנית התת קרקעית. כמו כן, תכנית הנטיעות תתייחס לצורך לשמר ולשחזר את שורות העצים ההיסטוריים שבין מגרשי המגורים בשכונה. הסקר יובא לפקיד היערות, לצורך מתן חוות-דעת וממנו ייגזרו הנחיות לתכנית המבנה והחנייה.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהא ליווי ופיקוח על ידי אגרונום מקצועי, אשר יודא, בין היתר, קיומם של הפרטים הבאים: שמירת מרחק מתאים בין הבינוי לבין העצים לשימור, המאפשר המשך קיום העצים בעת עבודות, העתקות העצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות העצים החלופיים (כפיצוי נופי או ערך חלופי).</p> <p>16. תנתן זכות טיעון בטרם אישור עקירת עצים בוגרים במסגרת היתר הבניה. זכות הטיעון תינתן במתכונת בקבועה בסעיף 149 לחוק.</p>		
<p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. סילוק כבלי חשמל ותקשורת הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר בבניינים לשימור התקבלנה החלטות על פעולות פרוק תוספות בניה ושיחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים. כמו כן יכלול השיפוץ הריסת עבירות בניה שבוצעו ע"י מגיש הבקשה. אין בהותרת עבירות בניה על כן במסגרת עבודות השיפוץ משום הכשרה של עבירות אלו.</p>	<p>שיפוץ מעטפת הבניין</p>	<p>טו.</p>
<p>תנאי למתן טופס 4 יהא אישור פקיד היערות כי הטיפול בצמחיה ובעצים וכן חיבורם למערכת ההשקיה במקרה הצורך בוצע כנדרש.</p>	<p>תנאים למתן טופס 4</p>	<p>טז.</p>
<p>ראה סעיף 6.2 להלן.</p>	<p>חזית מסחרית</p>	<p>יז.</p>
<p>על שטח חלקה 108 בגוש 30026, ממשיכות לחול הוראות תכנית מס' 2980 לגבי הקמת דוכן מפעל הפיס.</p>	<p>הוראות מיוחדות</p>	<p>יח.</p>
<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
<p>יותר שימושים כלהלן: מוסדות ציבור לחינוך, מוסדות ציבור למינהל ציבורי, מוסדות ציבור לתרבות ופנאי, מוסדות ציבור לבריאות, מוסדות ציבור לדת ומוסדות ציבור לחרום והצלה.</p> <p>בחלקות המפורטות להלן יותרו גם השימושים הבאים, בהתאם לקיים בשטח:</p> <p>רתי קק"ל פינת רחוב אוסישקין 38 (גוש 30042 חלקות 71-73, 77, 82) – בתי ספר.</p> <p>רתי נרקיס (גוש 30042 חלקות 42, 47-44) – בית ספר</p> <p>רתי אבן גבירול 20 (גוש 30038 חלקה 36) – בית כנסת</p> <p>רתי אבן עזרא 22 (גוש 30038 חלקה 72) – בית כנסת</p> <p>רתי האר"י 5 (גוש 30026 חלקה 112) – בית כנסת</p> <p>רתי חרל"פ 15 (גוש 30023 חלקה 55) – בית כנסת</p> <p>רתי אבן שפרוט 3 (גוש 30039 חלקה 131) – פנימיה וחדר אוכל עבור ישיבה.</p>		<p>א.</p> <p>ב.</p>
<p>בגוש 30042 בחלקות 71, 72, 77 תותר הקמת חניון ציבורי בכפוף למפורט בסעיף 4.2.2 (ג) להלן.</p>		<p>ג.</p>
<p>בחלקה בה קיים מוסד או מבנה ציבור אשר כולל אחוזה בניה גדולים יותר מאחוזי הבניה המוקנים במסגרת התכנית לייעוד למגורים, לא יאושר שימוש למגורים.</p>		<p>ד.</p>
<p>ניתן לשלב מספר שימושים ציבוריים במבנה כך שהשימושים השונים ימוקמו בקומות השונות במבנה, על מנת לאפשר ניצול יעיל ואינטנסיבי של הקרקע המיועדת לצורכי ציבור.</p>		<p>הערות:</p>
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
<p>a. לא תותר הוצאת היתרי בניה לבניה חדשה או לתוספת בניה לבניינים הקיימים בכל אחת מהחלקות המיועדות למבנים ומוסדות ציבור בתכנית, אלא לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בשטח. התכנית המפורטת כאמור תתבסס על הוראות הבינוי והיעיצוב שניקבעו בתכנית מס' 9988 זו וכן על העקרונות הבאים:</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה</p>	<p>א.</p>

<p>- תכסית הבניה מעל מפלס כניסה קובעת לא תעלה על 60% משטח החלקה.</p> <p>- תכסית הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תעלה על 80% משטח החלקה, יתרת השטח תהא מגוננת ונטועה על מנת לאפשר חילחול מי נגר עילי לקרקע.</p> <p>b. תותר הוצאת היתרי בניה לשינויים פנימיים ו/או לשינויים בחזיתות הבינוניים הקיימים (למעט בניינים המיועדים לשימור שכופים להוראות השימור בתכנית מס' 9988 זז) ו/או לשיפורים סניטריים והנדסיים הכרחיים, הכל בכפוף להוראות העיצוב שניקבעו בתכנית מס' 9988 זז.</p>		
<p>בתחום חלקות 71, 72, 77 בגוש 30042, בחלקה 36 בגוש 30038 ובחלקה 72 בגוש 30038, קיימים בניינים לשימור וחלות עליהם הוראות תכנית מס' 9988 זז לגבי בניינים לשימור.</p>	מבנים לשימור	ב.
<p>בתחום שטח בית הספר הגמנסיה, גוש 30042 חלקות 72,77-70 תותר הקמת חניון ציבורי בכפוף להוראות להלן:</p> <p>1. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בשטח זה בדומה למפורט בנספח מס' 6 גיליון 1.</p> <p>2. שטח החניון לא יעלה על 14,300 מ"ר, ויבוצעו בו 387 מקומות חניה.</p> <p>3. תותר תוספת של קומות חניה מעבר למצוין בנספח מס' 6, לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה עבור תוספת קומה/קומות אלה אינם נכללים במניין שטחי הבניה המצויינים לעיל. תותר תוספת שטחי בניה עבור קומה/קומות אלה.</p> <p>4. מעל גג החניון תפותח גינה/חצר לשימוש בית הספר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה להקמת החניון הוא הגשת תכנון מפורט של החניון, לרבות דרכי הגישה אליו, התכנון הפנימי שלו, תכנון הפיתוח בשטח הקרקע שמעליו וקביעת שלבי ביצוע ואופן הביצוע תוך מתן פתרון זמני הולם לשימוש בחצרות בית הספר בזמן הבניה תוך הבטחת בטיחות התלמידים, לאישור המחלקה להסדרי תנועה, המחלקה לתכנון מבני ציבור, המחלקה לשיפור פני העיר ומינהלת החינוך של עיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה להקמת החניון הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדים סביבתיים בעת הקמת החניון ובעת הפעלתו. היתר הבניה יכלול את כל הפעולות הדרושות למניעת המטרדים הסביבתיים כאמור.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא קביעת תנאי הבניה, הפיתוח, ההקמה, התחזוקה וההפעלה של החניון הציבורי על ידי עיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לחניון הינו השלמת ביצוע כל הפעולות הנדרשות על ידי המחלקה לאיכות הסביבה, המחלקה להסדרי תנועה, המחלקה לשיפור פני העיר, המחלקה לתכנון מבני ציבור ומנהלת החינוך של עיריית ירושלים, ולשביעות רצונן.</p>	חניון ציבורי	ג.
<p>ראה ההוראות המפורטות בסעיף 4.1.2 (יב)</p>	הוראות בינוי נוספות	ד.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.3
שימושים		4.3.1
השימושים המותרים על פי תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.		א.
בחלקות המפורטות להלן יותרו גם השימושים הבאים, בהתאם לקיים בשטח: בגינה ברחוב רמב"ן (גוש 30038 חלקה 202) קיימים שני מבנים האחד משמש כקיוסק והשני כחנות פרחים.		ב.
הוראות		4.3.2
הוראות פיתוח	א. על שטחים חלות אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות: א. בתחום שטחים אלה תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות ו/או משולבות ומוסתרות בפתוח השטח. ב. יותרו מקלטים ציבוריים עפ"י הקיים בשטח. ג. המבנים הקיימים בגינה שבתחום חלקה 202 בגוש 30038 (הגינה ברחוב רמב"ן) והשימושים בהם ימשיכו להתקיים כפי שהם. לא תותר תוספת זכויות בניה או שינוי שימוש במבנים אלה. ד. בתחום חלקה 35 בגוש 30024 (גינה ברחוב הרב הרצוג) ובתחום חלקה 48 בגוש 30025 (גינה ברחוב אלפסי) קיימים מבנים לשימור, כמפורט בנספח 1 ובנספח 2 (רשימת שימור). על מבנים אלה חלות הוראות תכנית מס' 9988 זו לגבי בניינים לשימור.	א.
הוראות מיוחדות	ב. השטח בתחום חלקה 198 בגוש 30038 (חלק ממעבר הכוזרי) הם שטחי גנים ציבוריים שחלות עליהם ההוראות הבאות: 1. לא תותר עקירת עצים בתחומם. 2. בתחום שטחים אלה העברת מערכות תשתית תת קרקעיות ו/או משולבות ומוסתרות בפתוח השטח מותרים באישור של ועדת השימור בעיריית ירושלים.	ב.

שם ייעוד: יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת		4.4
שימושים		4.4.1
ע"פ התכנית המאושרת בשטח קודם הפקדתה של תכנית מס' 9988 זו.		א.
הוראות		4.4.2
הוראות	א. ייעודם של שטחים אלה וכן הוראות הבינוי והפיתוח בהם הם עפ"י התכנית המאושרת בשטחים אלה, קודם הפקדתה של תכנית מס' 9988 זו. מספרי התכניות המאושרות כאמור וגבולותיהן הם כמצויין בתשריט ובנספח מס' 1.	א.
הוראות מיוחדות	ב. כל שינוי סטטוטורי עתידי בשטחים שייעודם על פי תכנית מאושרת אחרת יהיה תואם לעקרונות הבינוי והעיצוב שנקבעו בתכנית מס' 9988 זו.	ב.
הוראות מיוחדות	ג. לא תותר הוצאת היתרי בניה בשטחים המפורטים להלן, אלא לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בשטח. התכנית המפורטת כאמור תתבסס על הוראות הבינוי והעיצוב שניקבעו בתכנית מס' 9988 זו. השטחים הנכללים בהוראה מיוחדת כאמור לעיל הם: 1. גוש 30042 חלקה 39 2. גוש 30039 חלקות 160-172 3. גוש 30026 חלקה 59	ג.

הוראות שימור	בשטחים שייעודם על פי תכנית מאושרת אחרת ושסומן בתחומם בתשריט סימון של מבנה עם הוראות לשימור, חלות עליו הוראות השימור המפורטות בנספחים מס' 1 עד 3 וכן ההוראות המפורטות בסעיף 6.1 להלן.	ד.
--------------	--	----

שם ייעוד: דרכים		4.5
שימושים		4.5.1
דרך ציבורית כהגדרה בחוק והשימושים המותרים בה עפ"י תכנית המתאר המקומית לירושלים		א.
הוראות		4.5.2
א.	הוראות פיתוח	א.
1.	על שטחים אלה חלות הוראות תכנית המתאר לגבי דרכים.	
2.	תוואי דרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט: א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות מאושרות. ב. השטחים המסומנים בתשריט בקו אדום וקווקו אלכסוני אדום מציינים דרך לביטול וייעודם החדש יהא כמסומן בתשריט. ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שבילים להולכי רגל.	
3.	הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 5 וייקבעו סופית לעת מתן היתרי בניה בשטח.	
ב.	הוראות מיוחדות	ב.
1.	הרחובות המסומנים עם הוראות מיוחדות בתשריט, הם רחובות לשימור ויחולו עליהם ההוראות הבאות: - לא תותר הרחבתם ולא תותר הריסת ו/או העתקת גדרות אלא כמפורט בסעיף 4.1.2 (ד)2. - לא תותר עקירת עצים בתחום הרחובות אלא באישור מחלקת השימור העירונית. - יש להכין לרחובות אלה תכנית תנועה וכן תכנית עיצוב ופתוח אשר תפרט את אופן הכשרתם לתנועת הולכי רגל, כלי רכב, חניה, מתקני תשתית וכדומה.	
2.	השטחים הנכללים בהוראה המיוחדת כאמור לעיל הינם: - גוש 30038 חלקות 194, 199-197, 204, 212 (רחוב אלחריזי) - גוש 30039 חלקה 188, גוש 30038 חלקות 195, 198, 200, 201, 214 (רחוב אברבנל). - גוש 30025 חלקה 193 (כיכר מולכו) - גוש 30026 חלקה 137 (שד' בן מימון)	
ג.	מנהרה/מעבר תחת	ג.
1.	ברחוב רמביץ תתאפשר מנהרה תת קרקעית למעבר כלי רכב בדומה למפורט בתשריט ובנספח 5.	
2.	תנאי להוצאת היתר בניה להקמת המנהרה/המעבר התחתית כאמור הוא הפקדה ואישור של תכנית מפורטת.	
ד.	תניון ציבורי	ד.
	בגוש 30022 בחלקה 25 ובגוש 30026 בחלקות 146, 149 (ברחוב הנשיא) תתאפשר בניית תניון תת קרקעי ציבורי בדומה למפורט בנספח 6 גיליונות 2 ו-3 ובכפוף להוראות הבאות: 1. שטח החניון לא יעלה על 13,100 מ"ר, ויבוצעו בו כ- 340 מקומות חניה. 2. תותר תוספת של קומות חניה מעבר למצוין בנספח מס' 6, לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה עבור תוספת קומה/קומות אלה אינם נכללים במניין שטחי הבניה המצויינים לעיל. תותר תוספת שטחי בניה עבור קומה/קומות אלה.	

<p>3. תותר הקמת המבנים העל קרקעיים המפורטים להלן לצורך הפעלת החניון :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- רמפת כניסה ויציאה ומבנה בקרת בטחון ובטיחות.</li> <li>- מבנה למדרגות ולחדר מכונות במדרכה הצפונית.</li> <li>- מבנה למדרגות חירום במדרכה הצפונית.</li> <li>- מבנה למדרגות ומעליות בחלקו המערבי ובחלקו המזרחי של החניון.</li> </ul> <p>4. חומרי הבניה למבנים כאמור לעיל יהיו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>יותר שימוש בחומרי בניה אחרים כגון פלדה, בטון גלוי, זכוכית, חומרים פלסטיים/פולימריים, חומרים מורכבים וכו', הכל בכפוף לתיאום ולקבלת אישור ממהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. תותר הקמת ארובת אוורור לחדרי המכונות במיקום ובגובה שיקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תותר הקמת פרגולת כניסה חדשה למתחם בית הנשיא, מיקומה, מימדיה ועיצובה יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ויתואמו עם בית הנשיא.</p> <p>7. פיתוח השטח העל קרקעי יכלול בנוסף למפורט לעיל את האלמנטים הבאים : גינון, עמודי תאורה ושילוט, ריהוט רחוב (ספסלים, שולחנות, אשפתונים, מצללות לישיבה וכדומה), פסלים, ריצופים, מבנים קלים לתחנות אוטובוס, מערכות השקיה וכד', הכל כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו והאגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>8. מודגש בזאת כי נספח מס' 6, גיליונות 12-3 הנו נספח מנחה פרטי התכנון המפורט ייקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה להקמת החניון, לרבות מיקום המבנים התת קרקעיים, גובהי הקומות התת קרקעיות, מפלסיהן וכדומה. גבול החניון יסוג לפחות 3.0 מ' מגבול החלקות הסמוכות. גבול זה ייקבע באופן סופי בשלב היתר הבניה לאחר קבלת חו"ד מהנדס קונסטרוקציה על מנת להבטיח כי יסודות הבניינים בחלקות אלה לא ייפגעו.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה להקמת החניון הוא הגשת תכנון מפורט של החניון, לרבות דרכי הגישה אליו, התכנון הפנימי שלו, תכנון הפיתוח בשטח הקרקע שמעליו וקביעת שלבי ביצוע ולוחות זמנים, לאישור המחלקה להסדרי תנועה והמחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה להקמת החניון הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדים סביבתיים בעת הקמת החניון ובעת הפעלתו. היתר הבניה יכלול את כל הפעולות הנדרשות למניעת המטרדים הסביבתיים כאמור. דרישות המחלקה לאיכות הסביבה יינתנו לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הוא קביעת תנאי הבניה, הפיתוח, ההקמה, התחזוקה וההפעלה של החניון הציבורי על ידי עיריית ירושלים.</p> <p>12. תנאי למתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא לחניון הינו השלמת ביצוע כל הפעולות הנדרשות על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, המחלקה לאיכות הסביבה, המחלקה להסדרי תנועה, המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, ולשביעות רצון.</p>		
---	--	--



<p>13. בתכנון המפורט של החניון ייעשה מאמץ להמנע מחסימות הכניסה לבנין ברחוב זיבוטינסקי מס. 42. אם יתברר. לעת מתן היתר הבניה, כי הקמת החניון גורמת לביטול מקומות חניה פרטיים בחלקות הסמוכות, יוקצו בחניון שייבנה חניות חלופות. שטחי החניה הקיימים שיבוטלו יפותחו בשטחים מגוונים עם עצים בתאום אגף שפ"ע.</p>		
---	--	--

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קדמי	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		ע"ת	ז
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת										
						שרות							עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)		

- (1) שטחי הבניה המירביים לכל חלקה בכל אחד מתאי השטח יהיה כמפורט בנספח 1 ובכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 תת סעיפים א' ג' ו-ה' בהוראות התכנית.
- (2) מסי הקומות וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 תת סעיפים א' ב' ה' ו' ו-ז' בהוראות התכנית.
- (3) קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 4.1.2 ד ו-ה' בהוראות התכנית.
- (4) כמאשר בתכנית תקפה בשטח קודם אישורה של תכנית מס' 9988 זו.
- (5) שטחי השירות כוללים את שטחי המרחבים המוגנים.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1. הוראות שימור

#### א. מבנים לשימור עם תוספת בנייה

1. הבנינים המיועדים לשימור מסומנים ע"ג התכנית בנספח מס. 1. רשימת הבנינים המיועדים לשימור מופיעה בנספח מס. 2. הנחיות לבנוי ופרטי בנין המתייחסות גם לבנינים המיועדים לשימור מצוינות בנספח מס. 3.
  2. לא תותר הריסת בנינים המיועדים לשימור ולא תותר העתקת בנינים או חלקי בנינים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת במשמעותה בתקנות חוק התכנון והבניה. לא יותרו שינויים בחזיתות מבנים אלה למעט שינויים פונקציונליים הכרחיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
  3. לכל הבנינים המיועדים לשימור יוכן תיק תיעוד (ראה סעיף 4.1.2 יז' 13 לעיל) המלצות יחידת השימור העירונית על סמך תיק התיעוד והמלצות מהנדס העיר תקבענה את אופי השימור.
  4. במבנים לשימור ימומשו זכויות הבניה על פי אזורי המגורים, בו הם נמצאים, תוך שמירה, ככל הניתן על ערכיו השימוריים של המבנה.
  5. במקרים יוצאי דופן בהם בהם שונתה החזית המקורית, נתגלו בעיות הנדסיות וכל זאת בעקבות הכנת תיק התיעוד, יימצא כי אין הצדקה בשימור כל המבנה, ניתן יהיה להפחית את רמת השימור ולקבוע אותו לשימור גוש חזית בלבד. בבנינים אלה תשמרנה חזיתות הבנין המקוריות הפונות לרחוב, או לשני רחובות (במקרה של חלקה פינתית), וכן 30% לפחות מאורכה המקורי של כל חזית צדדית מנקודת המפגש בינה לבין החזית הקידמית, לכיוון פנים החלקה, הכל מתוך מגמה לשמר חלקים מהותיים מחזית הבנין המקורי ומהאלמנטים האדריכליים המקוריים הקיימים בבנין. בעת בחינת התכנית יישקלו הקריטריונים שלהלן: מצבו ההנדסי של המבנה, האיכות האדריכלית או ההיסטורית של חלקיו וכן האפשרות למימוש זכויות הבניה. עפ"י שיקול מהנדס העיר או מי מטעמו, תותר גמישות לעניין אורך החזית הצדדית המיועדת לשימור. לא יותרו כל שינויים בחזיתות המקוריות כאמור.
- במקרים חריגים בלבד יותרו שינויים פונקציונליים הכרחיים באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- החזיתות לשימור תשומרנה במקומן בלבד ותוספות הבנייה שתוקמנה תותאמנה לגובהי החזיתות לשימור כאמור.
- במידת הצורך ניתן יהא להרוס את חלקי מבנה שאינם מיועדים לשימור כמצוין לעיל ולבנות במקומם בניה חדשה בהתאם להוראות הבינוי והפיתוח שניקבעו בתכנית מס. 9988 ז.
- כחלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבניה בשטח בנין לשימור גוש חזית בלבד, יצורף תכנון הנדסי של מהנדס קונסטרוקציה המבטיח תמיכת גוש החזית המיועדת לשימור בתקופת הבניה.

#### ב. בניין/מתחם עם הוראות מיוחדות לשימור

1. בנינים/מתחמים שחלות עליהם הוראות תכנית מס. 9988 ז או הוראות שניקבעו בתכנית מאושרת אחרת שממשיכה לחול בשטח, הכל עפ"י המפורט בנספח מס. 1 בבנינים/מתחמים אלה, תנאי למתן היתר בנייה בשטח החלקה הוא הכנת תיק תיעוד ואישור הבקשה להיתר בנייה בוועדת השימור העירונית, בכפוף לביצוע כל הנחיותיה. באותם המקרים בהם חלות על תחום חלקה/מגרש הנחיות מיוחדות (ראה סעיף 6.9), יצטרפו הנחיות אלה להנחיות המפורטת בסעיף זה.

2. השטחים עליהם חלה הוראה זו הם:

גוש 30042 חלקה 77

גוש 30038 חלקות 65,53,215,153

גוש 30039 חלקות 160-172, 175

גוש 30026 חלקה 59  
גוש 30626 חלקה 59 – מעונות עובדים  
גוש 30038 חלקה 70 - רח' קק"ל 15

3. גוש 30042 חלקה 39 – גן רחביה, וכן גוש 30026 חלקה 59- מעונות עובדים.  
תכנית זו לא תגביל הוצאת היתרי בניה ע"פ תכניות קיימות. לא תותר הקלה  
שמשמעותה תוספת זכויות בנייה, תוספת קומות או שינוי קווי בניין במתחם  
וכי בעת בחינת הקלות אחרות תינתן הדעת לחשיבותו השימורית של המתחם.

#### ג. בניין/מתחם המיועד לשימור עפ"י תכנית מאושרת אחרת

1. הבניינים/המתחמים הנכללים בתכנית מאושרת אחרת שמיספרה מצויין בצבע כחול ע"ג נספח מס. 1, הינם בניינים /מתחמים שממשיכות לחול עליהם הוראות השימור שנקבעו בתכניות המאושרות כמצויין לעיל.
2. במקרה של קריסת חזיתות (גוש חזית לשימור) או הריסת בניין המיועד לשימור, שלא בהתאם לתנאי ההיתר, יראה ההיתר שניתן כמבוטל והמשך הבנייה יותנה בהוצאת היתר בנייה חדש. לעת הוצאת היתר הבנייה החדש תהא הוועדה המקומית רשאית לשקול משמעות קריסת החזיתות או הריסת הבניין לשימור כאמור, ולקבוע תנאים להבטחת השבת המצב לקדמותו
3. תנאי למתן היתר בנייה לבניינים לשימור לסוגיהם הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר לידי עיריית ירושלים, בגובה שייקבע ע"י עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע הוראות השימור שנקבעו לבניין בהתאם להוראות תכנית מס. 9988 זו.

חיזוק ושיקום קירות אבן קיימים בבניינים לשימור:

- חיזוק קונסטרוקציה של בניין לשימור ייעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית שלו.
- שיקום קירות אבן קיימים יעשה באבן זהה לזו הקיימת.
- ניקוי האבן ייעשה באמצעים שלא יפגעו בפני האבן הקיימים.

#### ד. רחובות לשימור וחזית רחוב לשימור

בכל רחוב עזה וכן ברחובות אברבנאל, אלחריזי, ככר מולכו והחלק ההיסטורי של שדרות בן מימון, מיועדות כל החזיתות לשימור. עם זאת ניתן יהיה לאשר פירוק חזית אם לא ניתן לממש פתרון חנייה בתחום המגרש או אם לא ניתן לממש את זכויות הבנייה כפוף להמלצות ועדת השימור ולאישור מהנדס העיר עצמו.  
יש לשמר את רוח המקום וערכי הצניעות האדריכלית במרחב הציבורי, בכבישים, במדרכות, בחומרי הגמר ובעיצוב.

#### ה. גדרות ושערים לשימור (ראה גם סעיף 4.12 טו)

1. הגדרות הקיימים בשכונה תקבענה לשימור כולל סורגי הברזל שלהם, ויחול איסור על הריסתן. במקרים יוצאי דופן על בסיס המלצות ועדת השימור ובעיקר לצורך כניסה לחנייה (ראה נספח 4) ניתן יהיה להחליף גדר או חלק ממנה תוך כדי שימוש בחמרי בנייה הדומים לגדרות המקוריות של השכונה. הגדרות המסומנות בתשריט בצבע אדום הן גדרות לשימור ותחולנה עליהן ההוראות שלעיל. בנוסף גבה גדרות חדשות יוגבל ל- 90 ס"מ ויימדד ממפלס הרחוב.  
לא ניתן יהיה להקים גדרות בחמרים הזרים לשכונה ולרוח המקום דוגמת נירוסטה, זכוכית ועץ.

#### ו. עצים לשימור

ראה סעיף 4.1.2, יז', 14.

#### ז. גינות עם הוראות מיוחדות ראה סעיף 4.3.2 לעיל

#### ח. המגרש והגינות שמסביב לקבר יאסון מיועדים לשימור מלא.

<b>6.2 חזית מסחרית</b>	
<p>א. חזית של הבנין המסומנת בקוו סגול בתשריט היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שניקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ, 1980.</p> <p>ג. בחלקה בה סומנה חזית מסחרית בתשריט ניתן יהיה לבנות את החזית המסחרית בקומה הראשונה שבמפלס הרחוב בקו בנין קידמי אפס, תוך שמירת קווי הבנין הצדדיים בהתאם למותר בתכנית מס' 9988 זו.</p> <p>ד. יותרו שימושים שאינם מהווים מפגע לבניינים בסביבתם, להבטחת האמור לעיל, תנאי למתן היתר בניה/רישיון עסק הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, קבלת אישורם לשימוש המבוקש וביצוע כל הנחיותיהם למניעת המפגע כאמור.</p> <p>ה. חל אסור מוחלט על שימוש בחצרות לצרכי אחסנה או לצרכים אחרים המשמשים את העסק שבחזית הרחוב.</p> <p>ו. חניה - ניתן לפתור שטחים מסחריים אלה מחובת התקנת חניה בתחומי החלקה בה מסומנת חזית מסחרית.</p> <p>ז. לאורך רחוב בנימין מטודלה לא תותר הפיכה של מקומות חניה מאושרים לשטחי מסחר. התפתחות חזית מסחרית ברחוב מטודלה תהיה כפופה לעמידה בתקן החניה של בנייני המגורים.</p>	

<b>6.3 הוראות מיוחדות</b>	
<p>ראה סעיפים:            סעיף 4.3.2 תת סעיף (ב)            סעיף 4.4.2 תת סעיף (ג)            סעיף 4.5.2 תת סעיף (ב)            קווי הבנין שאושרו בתכנית 10730 יתאפשרו גם בחלק החלקה השייך לרשב"א 20</p>	

<b>6.4 חניונים ציבוריים</b>	
<p>חניון הגמנסיה – ראה סעיף 4.2.2 תת סעיף (ג)            חניון שדי הנשיא – ראה סעיף 4.5.2 תת סעיף (ד)</p>	

<b>6.5 היטל השבחה</b>	
<p>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.</p>	

<b>6.6 הפקעות לצורכי ציבור</b>	
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>	

<b>6.7 סטיה ניכרת</b>	
<p>גבה הבניה, מספר הקומות המירבי, גבה קומה מירבי, קווי בנין, ההוראות לענין דרוג הבניה, ההוראות לענין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור וניוד שטחים עקריים שאושרו לצורך חניות עודפות (סעיף 4.12, ט, 6) לשימושים אחרים אשר נקבעו בתכנית 9988 זו הן הוראות מחייבות וכל סטיה מהן תחשב לסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. (סטיה נכרת מתכנית).</p>	

<b>6.8 חיזוק מבנים – תמ"א 38</b>	
<p>א. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.            ב. אין להוסיף זכויות בנייה המוקנות מתמ"א 38 על אלו המוקנות מתכנית זו (פרק ג' בתמ"א 38: "סירוב למתן היתר בנייה מתוקף התמ"א").</p>	

לא ניתן יהיה להוצאי היתר בניה המאפשר בינוי העולה על היקף הבינוי שנקבע במסגרת תכנית זו.

### 6.9 רשות העתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"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.

### 6.10 טרנספורמטורים.

הקמת טרנספורמטורים בשטח התכנית תהיה כפופה להוראות תבי"ע 4114 - תכנית מתאר לתחנות טרנספורמציה קומפקטיות, המתייחסת לכל העיר.

### 6.11

תכנית זו תועבר לאישור הצמ"מ וזאת כמתחייב מהוראות תמ"מ 29.1

## 7. ביצוע התוכנית


### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התוכנית

ללא מגבלת זמן.

## 8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		עיריית ירושלים אגף תכנון העיר		
בעלי עניין בקרקע				
עורך התכנית	07443930	נ. מלצר ג. איגרא א. כהן - אדריכלים		18.2.14

18/02/2014

עמוד 47 מתוך 47