

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13083

שם התכנית: בניין מגורים, רח' עזה 34, רחביה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית.

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>משרד הפנים מחוז ירושלים                  אישור תכנית מס' 13083                  מהועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית                  ביום 06.11.09                  מינהל תכנון יו"ר הוועד</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים                  תאריך: 06.11.09                  מס' תכנית: 13083                  מס' תעודת: 13083</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

1. בתחום התוכנית קיים בניין בן 3 קומות עם חזית מסחרית שאינו ברשימת המבנים לשימור בתוכנית 9988.
2. מטרת התכנית היא לתכנן בנין בהתאם לעקרונות תוכנית מפורטת לרחביה מס' 9988 שאושרה להפקדה על ידי הועדה המחוזית תוך שימור חזית הבניין הקיים ובניית מבנה בן 6 קומות הכולל 10 יחידות דיור ומרתפי חנייה בהתאם לתקן חנייה שנקבע בתכנית מס' 5166 ו 5166ב'.
3. תוכנית הבינוי תואמת את אופי הבניה ברחוב הכולל דירות מגורים מרווחות ובנייה איכותית עם חזית מסחרית לרחוב.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

בניין מגורים, רח' עזה 34, רחביה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13083	מספר התוכנית		
0.607 ד'		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
5	מספר מהדורה בשלב		
25.1.11	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 631100  
קואורדינטה Y 220350

המגרש ממוקם בצד הצפוני של רח' עזה (34).  
במרכז המגרש בניין בן 3 קומות. המגרש מגודר  
בקירות פיתוח המפרידים בינו לבין המגרשים  
הסמוכים.

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית עיריית ירושלים  
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב ירושלים  
שכונה רחביה  
רחוב עזה  
מספר בית 34

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30025	• מוסדר	• חלק מהגוש	131	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.7.1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית מתאר 62.	ביטול	תכנית מתאר 62
21.1.2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב'
30.1.2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	קולקרו קולקרו אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	17.4.10	-	14	-	מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	קולקרו קולקרו אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	17.4.10	1	-	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	קולקרו קולקרו אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	17.4.10	2	-	1:100	מנחה כשחלק מן התוכנית מחייב (1)	נספח בניין – תכול גליון אחד של תכנית וגליון אחד של תוכנים ותזיתות
	ועדה מחוזית	קולקרו קולקרו אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	17.3.10	1	-	1:250	מנחה (1)	נספח בניין – גליון חתך רחוב

(1) התוכנים המחייבים הינם: קווי בנין, גובה הבניין, מספר יחיד נמספר קומות.  
 כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבשים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבשים.



**1.9 הגדרות בתוכנית**

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 בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מבנה מגורים חדש בן שש קומות מעל 0.00 תוך שימור חזית קיימת ומסחר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג.
2. שינוי ייעוד מדרך מאושרת לאזור מגורים ג.
3. קביעת בינוי לבניין חדש בן 6 קומות תוך שימור חזית קיימת על רחוב עזה.
4. קביעת הוראות בגין שימור חזית והריסת מבנה קיים.
5. קביעת היקף שטחי בנייה ל 1139 מ"ר מתוכם 1014 מ"ר שטח עיקרי ו 125 מ"ר שטחי שרות.
6. קביעת שימושים למגורים עם חזית מסחרית לרחוב.
7. קביעת הוראות בדבר עצים להעתקה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים להיתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.607
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב קיים	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט				
*אזור מגורים 2 על פי תוכנית מס' 62 ברחוב שרחבו 20 מ' - 112%.	1014	+334	*680	מ"ר	מגורים
** שלוש משמשות כחנויות בהתאם למצב קיים שאינו מהווה אמירה סטטוטורית.	10 דירות + מסחר	--	** 10 דירות	מס' יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית לשימור	עצים לשימור	עצים להעתקה	דרך לביטול		
002	002	002	002	001	דרך
				002	אזור מגורים ב'3

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 שם ייעוד:</b> מגורים ג	
<b>4.1.1 שימושים:</b>	
מגורים עם חזית מסחרית	
<b>4.1.2 הוראות:</b>	
<b>א. שימור חזית המבנה:</b>	<p>1. חזית המבנה הפונה לרחוב עזה המסומנת בקו סגול בתשריט, תשומר כולל השימוש המסחרי בקומת הכניסה.</p> <p>2. תשמר האופציה של פרוק והרכבה מחדש של החזית ובלבד שהאבנים תמוספרנה, תפורקנה למקום מוסדר והחזית תבנה מחדש תוך שמירה על מבנה החזית הקיימת ובתאום עם יחידת השימור בעיריית ירושלים ולהנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
<b>ב. הריסת בניין קיים:</b>	<p>המבנים המסומנים בצבע צהוב מיועדים להריסה. תותר הריסת המבנה הקיים בחלקה כאשר במקומו יבנה בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים. כל זאת בכפוף לאמור לעיל.</p>
<b>ג. מפלסי הקרקע:</b>	<p>מפלס ה- 0.00 ± של הבניין הקיים ישמר ויעמוד על 777.08 +.</p>
<b>ד. חזית מסחרית:</b>	<p>1. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.</p>
<b>ה. עצים לעקירה/ העתקה ונטיעה:</b>	<p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, לא יותרו חפירה ובינוי במרחק של 1 מטר מציר העץ לשימור על מנת להבטיח את שימור העצים בצד הדרום מערבי של החלקה.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועתקו עפ"י כל דין בתוך תחום המגרש על ידי ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר בתאום ולאחר קבלת אישור מחלקת שפ"ע.</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 - נטיעת שלושה עצים בוגרים בעלי נוכחות בגובה של 4 מטר לפחות. סוג העצים יתואם עם מחלקת שפ"ע כתנאי למתן היתר.</p>

1.	<p><b>ביטול דרך:</b> הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים מיועדת לביטול</p>
2.	<p><b>חניה:</b> 1. החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם לנספח מס' 1. 2. מס' מקומות החניה על פי התקן המחייב לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
3.	<p><b>עיצוב אדריכלי:</b> 1. <b>בנייה באבן:</b> חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מסורת הבניה של שכונת רחביה. כל הקירות החיצוניים ויצופו אבן טבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות. בנייה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה. קירות תמך וגדרות ייבנו באבן, כמפורט בסעיפים קטנים להלן. כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנה ויהיה שקוע בין מישקי האבן. מידות אבני פינה לא יהיו קטינים מ 30X15 ס"מ. חשפי הפתחים ופינות המבנה יבנו מאבני פינה מלאות. אישור פרטי אבן מיוחדים_ ינתנו לשיקול דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. <b>חומרי בנייה נוספים:</b> יותר שימוש בגמר זכוכית עד 30% משטח החזיתות בהתאמה לתוכנית מתאר ירושלים. כמו כן, יותר שימוש באלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מילואות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי קולטי שמש ודודי שמש. 3. <b>מערכות טכניות:</b> חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע. אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניין, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר. <b>מזגנים:</b> לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות הבנין. היחידות החיצוניות של המזגנים יוצבו על גג הבנין עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חזותי ומיסוך אקוסטי לפי הצורך. <b>דודים וקולטי שמש:</b> לא תותר הצבת דודי שמש על גג הבנין אלא יותקנו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות. קולטי שמש יוצבו על גג הבנין וסביבם יבנה קיר מסתור מאבן כחלק מעיצוב הגג. הפתרון התכנוני טעון אישורו של מהנדס העיר או מי מטעמו. <b>צוברי גז:</b> צובר גז מרכזי אם יותקן יטמן בתוך האדמה ויכוסה באדמת גן וצמחיה. <b>סוג אנרגיה:</b> יותר שימוש באנרגיה נקיה בלבד: חשמל ואו גז. לא יותר שימוש בסולר. 4. <b>חלונות ממ"דים:</b> חלונות ממ"ד יבוצעו כחלון נגרר לתוך כיס על פי הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהיה שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.</p>

<p><b>5. טיפול במשטחי הגג :</b></p> <p>גגות הבניין אשר ישמשו כמרפסות לקומות העליונות, למעט חלק מגג הקומה העליונה אשר ישמש כמסתור, ירוצפו. אסור הגימור בהלבנה, ביריעות, באגרנט, חלוקי נחל, מרצפות בטון או כל חומר אחר לבד מן החומרים שצוינו לעיל. לא יותרו גג, גגונים ו/או מרפסות רעפים מכל סוג, חומר ו/או גוון כלשהו.</p> <p><b>6. פרגולות:</b></p> <p>תותר הקמת פרגולה רק במרפסת המתקבלת מדרוג קומות הבנין ובחצר מבנה בצמוד לבנין ובתחום קוי הבנין. שטח הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ולא יפחת מ- 6.0 מ"ר. פרטי בניית הפרגולות יוצגו בהיתר בנייה כפרטים מחייבים לביצוען, עיצוב הפרגולה יהיה אחיד בכל הבנין.</p> <p><b>7. מתקני תליית כביסה :</b></p> <p>מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבנין. אסורה הפניית מתקני תליית הכביסה אל חזית הרחוב. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבנייה כפרטים מחייבים לביצועם.</p> <p><b>8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:</b></p> <p>בבנין, תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הצבת אנטנה נוספת כלשהי.</p>	
<p><b>היטל השבחה:</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	ט.

<b>4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
שימושים:	4.2.1
דרך עפ"י הגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1695, למעט מסילות ברזל.	
הוראות	4.2.2



## 6. הוראות נוספות

### 6.1. פסולת בנין:

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

### 6.2. תנאים להיתר בניה:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. תיאום פרוק החזית והרכבתה כאמור בסעיף 4.1.2 עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. כל בקשה להיתר בתחום התוכנית תכלול בין היתר את הנושאים / המסמכים הבאים:
  1. תכנית מדידה עדכנית, ערוכה על ידי מודד מוסמך ובה סימון מלא של כל פרטי התכנית והתבליט בתחום החלקה ובשטחים שגובלים 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.
  2. תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ שלא יקטן מ-200:1. בתכנית הפיתוח כאמור יפורטו בין היתר, שטחי גינון מעל לתיקרה, עצים לנטיעה עפ"י סוגיהם, שבילים, פתרונות למתקני תשתית נדרשים וכדומה.
  - לתכנית הפיתוח תצורף טבלה שבה יפורטו שטחי החצר / חצרות המוצעות בשטח החלקה תוך חלוקתם לשטחי תקרה מגוננת, שטחי גינון על קרקע ושטחי ריצוף.
  3. תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר סוג ומיקום העצים הבוגרים שינטעו בשטח החלקה.
  4. כל חזיתות הבניין המוצע לרבות חזיתו הקדמית של הבניין בצרוף הבניינים הקיימים הנמצאים משני צידיו.
  5. פריסת הגדרות שבתחום החלקה כולל הגדר המקבילה לרחוב והגדרות הגובלות בחלקות הגובלות לשטח נשוא ההיתר. הפריסה תכלול גומחה למיכל אשפה וגומחות לשעוני מים או כל מתקן טכני אחר.
  6. הבקשה להיתר תכלול פרטי בניין בקני"מ 10:1 של חלקי הבניין המפורטים להלן:
    - פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג אבן ועיבוד.
    - חלונות על פי הטיפוסים השונים בבניין – חתך וחזית.
    - גגונים
    - מרפסות ומעקות למרפסות
    - כרכוב גג
    - סורגים
    - פרגולה
    - וכל פרט אחר שידרש.
  7. כל בקשה להיתר תפרט את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש ודודי שמש, למזגנים, למתקני הסקה ומעליות.
  8. בקשה להיתר הכוללת הריסת מבנה קיים המיועד להריסה, יש להגיש צילומים של המבנה המיועד להריסה.
  - ד. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר פתרון חניה המוצע בשטח.
  - ה. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
    - ו. בקשה להיתר תוגש על ידי אדריכל רשום בלבד.
    - ז. בקשות להיתר תוגשנה לאחר תיאום עם אדריכל מלווה שימונה לצורך בדיקת תוכניות והיתרים בתחום התוכנית, להבטחת מילוי מדוייק של הוראות התוכנית.
    9. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח השטח שמיועד למדרכה ותכנית חניה מפורטת.

<b>6.3. הפקעות לצרכי ציבור</b>	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.	
<b>6.4. חלחול מי נגר</b>	
ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).	
<b>6.5. סטייה ניכרת</b>	
א.	גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מסי 1 ו 21 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב.	מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג.	קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד.	שילובה של החזית לשימור בבנין החדש הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת..
ה.	שימור, העתקה ונטיעת עצים בוגרים הינם תנאים מחייבים לקבלת טופס 4. כל סטייה מתנאים אלו תהווה סטייה ניכרת.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש תכנית זו- חמש שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	יצחק בורשטיין, עו"ד מ.ר. 30000 רח' הפלמ"ח 24 ירושלים 92502 טל. 02-5618004 פקס. 02-5610412		027224328	עו"ד יצחק בורשטיין על שם הלנה קורנבליט	מגיש התוכנית
	יצחק בורשטיין, עו"ד מ.ר. 30000 רח' הפלמ"ח 24 ירושלים 92502 טל. 02-5618004 פקס. 02-5610412		027224328	עו"ד יצחק בורשטיין על שם הלנה קורנבליט	יזם בפועל
	יצחק בורשטיין, עו"ד מ.ר. 30000 רח' הפלמ"ח 24 ירושלים 92502 טל. 02-5618004 פקס. 02-5610412		027224328	עו"ד יצחק בורשטיין על שם הלנה קורנבליט	בעלי עניין בקרקע
	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991) אדריכלים (1991) בע"מ ח.פ. 51-157025/1		01386307-1	אדר' רנדי אפשטיין	עורך התכנית