

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' 12997</b>
<b>שם תוכנית: תוספת קומה ומבנה גג ליח' דיור קיימת ברח' רמב"ן 37, רחביה ירושלים.</b>

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

שטח חלקה מס' 4, הרשום במפת הגוש ובנסח הטאבו הוא 0.604 דונם.

- מהות התכנית: תוספת קומה ומבנה גג ל- 4 מאושרות וסגירת חלל פנימי, תוך הגדלת אחוזי הבניה המאושרים במקום לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- הגדלת אחוזי הבניה ל- 147.80%.
- הבנין נמצא בשכונת רחביה ברחוב רמב"ן 37, בסמוך לבנייני מגורים :
  - מכיוון דרום חלקה 9.
  - מכיוון מערב חלקה 5.
  - מכיוון צפון רח' רמב"ן.
  - מכיוון מזרח חלקה 3.

בחלקה קיים מבנה מגורים בן 4 קומות מעל לקומת מרתף חלקית.

בהתאם למדיניות הציפוף ולתכנית המוכנת לשכונת רחביה, מוצע להוסיף לבנין

קומה נוספת בנסיגה וחדר יציאה לגג במפלס +16.87.

עם התוספת יתקבל מבנה בן 5 קומות עם חדר יציאה לגג כשהקומה החמישית בנסיגה כלפי שני הצדדים.

התכנית תואמה עם רשויות התכנון וצוות התכנון של התכנית שבהליכי אישור לשכונה ובהתאם להנחיותיהם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

	<b>שם התוכנית</b>	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
תוספת קומה ומבנה גג ליח' דיור קיימת ברח' רמב"ן 37, רחביה ירושלים.			
12997	<b>מספר התוכנית</b>		
		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
	<b>שלב</b>	<b>1.3 מהדורות</b>	
מתן תוקף			
4	<b>מספר מהדורה בשלב</b>		
05.09.2011	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>		
תוכנית מתאר מקומית	<b>סוג התוכנית</b>	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	<b>לפי סעיף בחוק</b>		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>היתרים או הרשאות</b>		
ללא איחוד וחלוקה.	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>		
לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>		

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 220,300 קואורדינטה X  
631,300 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: רחביה  
רחוב: רמב"ן מס' 37
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות כל תחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
- שכונה רחביה  
רחוב רמב"ן  
מספר בית 37

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30025	מוסדר	חלק מהגוש	4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול עליה (לרבות השינויים-לה).	י.פ. 687	16.07.1959 י תמוז התשיט
5166 - חניה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.	5264	15/1/2004 כא טבת התשסד
5022-מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022. הוראות שנקבעו בתוכנית 5022 ממשיכות לחול על תוכנית זו.	4393	22/3/1996 ב ניסן התשנו

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדריכל	05/09/2011	ל"ר	16	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדריכל	18/05/2011	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אהרונסון אמציה אדריכל	05/09/2011	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה (1)	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

(1) נספח הבינוי הינו מנחה למעט לעניין קווי בנין, גובה, שטחי בניה ומסי הקומות אשר לגביהם הוא מחייב.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (י) / ל"ר	דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר		072-2448527	ל"ר	072-2513153	גן טכנולוגי, מלחה, בניין 1 ב'	ל"ר	רשות מקומית	ל"ר	11281441	שרף צירלס בנאמנות עבור משפ' דרדך שרף ע"י עו"ד ארה"ב	ל"ר

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלעם
ל"ר		ל"ר	08-6469588	84965 הרדוף 20 עומר	ל"ר	רשות מקומית	195276	משה פויכטוונגר	ל"ר	
ל"ר		ל"ר	08-6469588	הרדוף 20 עומר 84965	ל"ר	רשות מקומית	299158	דינה פויכטוונגר	ל"ר	
ל"ר		ל"ר	02-5660950	רמב"ן 37 ירושלים	ל"ר	רשות מקומית	5156696	נעמי פויכטוונגר	ל"ר	
ל"ר		ל"ר	02-5660950	רמב"ן 37 ירושלים	ל"ר	רשות מקומית	795072	מרגרטת שקי	ל"ר	
ל"ר	072-2448527	ל"ר	072-2513153	גן טכנולוגי, מלחה, בניין 1 ב'	ל"ר	רשות מקומית	11281441	שרף צירלס בנאמנות עבור משפ' דרדך שרף ע"י עו"ד ארה"ב- לוי	ל"ר	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Aaronson_arc@bezeqint.net	02-6734493	050-5234930	02-6734494	רח' ביתר 2 ירושלים	ל"ר	מקומית	29632	051587590	אמציה אהרנסון	אדריכל	
meimad@jsdn.net	02-6522296	ל"ר	02-6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים	ל"ר	רשות מקומית	502	2408938	אלכסטר ראובן	מודד	מודד

**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
לי"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**

תוספת קומה ל-4 קומות מאושרות, וכן סגירת חלל פנימי פתוח והפיכתו לשטח עיקרי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 ב'.

2.2.2

א. הוספת קומה חמישית לתכנית מאושרת.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל: 887.12 מ"ר בסה"כ, בחלוקה:

- שטח עיקרי 746.76 מ"ר. מעל הכניסה הקובעת.

-שטח עיקרי 69.72 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.

- שטחי שירות 33.18 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

-שטחי שירות 37.46 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.604
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	816.48		+ 191.55	624.93	מ"ר	מגורים
	5		אין שינוי	5	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים 2 ב'
תאי שטח	עץ לשימור 001		
		001	

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'2</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>מגורים</b>
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<p>1. מודגש בזאת כי ניספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט בנושאים שהינם מחייבים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גובה בניה מירבי.</li> <li>- מספר קומות מירבי.</li> <li>- שטחי בניה מירביים.</li> <li>- קווי בנין מירביים ( קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בנספח הבינוי בצבע אדום ).</li> <li>-הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</li> </ul>
<b>ב.</b>	<p><u>תנאים למתן היתר בניה :</u></p> <p>1. הגשת תכנון מפורט לתוספת הבניה ולשינויים בפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.  התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :  מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים וחזיתות.  ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן.  פרטים מחייבים לביצוע התוספת.  ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.  2. אישור שירותי הכבאות לתוספת המוצעת.  3. אישור המיקלוט לתוספת המוצעת.  4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.  5. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.  6. הבקשה להיתר בניה לתוספת תכלול פרטי בניה טיפוסיים אלה :  א. פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה.  ב. חלונות על פי הטיפוסים השונים בבניין- חתך וחזיתות.  ג. גגונים.  ד. מרפסות ומעקות למרפסות.  ה. כרכוב גג.  ו. סורגים.  ז. פרגולה.  וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.  7. בקשות להיתרי בניה ותכניות שתוגשנה בתחום תוכנית זו ייבחנו, בנוסף לבדיקה שתעשה ע"י רשויות התכנון, על ידי אדריכלי תוכנית 9988 או על ידי מי שימונה לעניין זה על ידי עיריית ירושלים.</p>

<p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא רשום הערת בפנקסי המקרקעין לפיה לא תותר תוספת יחיד בבניין.</p> <p>9. 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 האמור תכלול, בין היתר, את כל המבנים, העצים, הגדרות ומתקני התשתית הקיימים בשטח כאמור, וכן מפלסי בינוי ופיתוח קיימים.</p> <p>10. 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.</p> <p>11. 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>12. כל בקשה להיתר תפרט את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש ודודי שמש, למזגנים, למתקני הסקה ולמעליות.</p> <p>13. 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 קיים.</p> <p>14. 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>15. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p>		
<p>גובה מירבי של המבנים מעל כניסה קובעת (גובה תקרה עליונה) לא יחרוג מן הגובה המירבי המצוין בטבלה 5. גובה תקרות הביניים הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת בניה ובלבד שלא יחרוג ממגבלות גובה בניה מירבי וממגבלת מספר הקומות.</p>	<p><u>גובה המבנה:</u></p>	<p>ג.</p>
<p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מספר הקומות יהא כמפורט בנספח הבינוי וכל תוספת תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מספר יחידות הדיור כמפורט בנספח הבינוי מחייב וכל תוספת תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p><u>סטייה ניכרת:</u></p>	<p>ד.</p>
<p>1. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג אלא קולטים בלבד. הדודים ימצאו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות. סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור מאבן כחלק מעיצוב הגג.</p> <p>2. לא תותר התקנת מזגנים על גבי קירות הביניים. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין עם צנרת פנימית או צנרת מוסתרת, או בחצרות משוקעות בקרקע.</p> <p>3. בכל תוספת בנייה יותר שימוש באנרגיה נקייה בלבד: חשמל או גז.</p>	<p><u>מערכות טכניות</u> <u>בבניינים קיימים</u></p>	<p>ה.</p>
<p>1. קירות נמשכים על גבי קירות קיימים ייבנו מאותו סוג אבן ובסיתות זהה.</p> <p>2. פרטי הבניין יהיו בהתאמה לפרטים של הבניין הקיים.</p> <p>3. חומרי הבניה ופרטי הבניין בתוספת יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של רחביה ויצטיינו בפשטות ובהירות.</p> <p>4. חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת. חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת. בבניינים בהם קיימים פרטי אבן מיוחדים יינתן שיקול דעת למהנדס העיר בהתאמת אופי פרטי האבן לקיים.</p> <p>5. אבני פינה בתוספת תהיינה בממדים מינימאליים 15x30 ס"מ.</p> <p>6. חשפי הפתחים בתוספת ייבנו באבני זווית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא ייפחת מ-15 ס"מ.</p> <p>1. עובי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפחת מ-8 ס"מ.</p>	<p><u>חומרי בניה</u> <u>ופרטי בניה</u></p>	<p>ו.</p>

2. גוון הכיחול יהיה בגוון האבן וכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן.		
1. תנאי למתן טופס 4 יהא אישור מהנדס העיר כי הגדר בין המבנה לבניין שברחוב רמב"ן 39 עומד בכללי תכנית 9988.	<u>תנאים למתן</u> <u>טופס 4</u>	.2
2. תנאי למתן טופס 4 יהא הקמת חדר מחוזק בדירה נשוא התכנית.		

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צדדי-ימני		מתחת	מעל							שטחי בניה	שרות				עיקרי
				1	5	גובה פני הגג +16.82 גובה ביתן היציאה +19.78	8.3	5	29%	146.87	887.12	37.46	69.72	33.18	746.76	001	מגורים ב"ז

#### הערות לטבלה:

- \* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- \* בקומות המאושרות הוכנסו שטחים עיקריים ושטחי שירות נוספים הנובעים מההיתר שאושר ע"פ תכנית מתאר 62 ואשר עלפיה הם לא נספרו, תוספות אלה לא יחשבו לענין השבח הנובע מהם בהיותם מאושרים כאמור.
- \*\* במספר הקומות המפורט לעיל לא נכלל מבנה יציאה לגג.

**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

א. הוועדה 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.

**6.2. גריסת פסולת בנייה ופינויה**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

**6.3. הוראות בנושא חשמל**

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

**6.4. מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.5. רשות העתיקות**

על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**6.6. גדרות**

א. גדרות תיבננה באבן מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה.  
 ב. גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב הגובל.  
 ג. על גדר זו ניתן להתקין גדר לא אטומה/ גדר מרושתת/ גדר מסורגת.  
 ד. יותרו שינויים בגדרות קיימות לשם הסדרת גומחות למתקני אשפה או למערכות טכניות אחרות ובלבד שיבוצעו בהתאם לעקרונות המפורטים בתכנית 9988.  
 ה. 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.  
 ו. בחזית המערבית לכוון רחוב האר"י תשוחזר הגדר המקורית על פי הגדר שהייתה במקום קודם הבניה, כמפורט בחזית הרחוב שבנספח ובפרטים כפי שהיו על פי תיק התעוד.

**6.7. גגות**

א. גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון.  
 ב. תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג, לצורך תחזוקת המערכות הטכניות.

**6.8. מעקות וסורגים**

א. מעקות של מרפסות תבננה כמעקות סורג ממתכת. מעקות המתכת והסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים.  
 ב. ניתן לשלב לוחות זכוכית מחוסמת במעקות אלה אך באופן שתישמר נוכחות ברורה של מעקה המתכת.  
 ג. מעקות המתכת וסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים.

**6.9 פרגולה**

- א. תותר הקמת פרגולה אך ורק במרפסות המתקבלות מדירוג קומות, ובמצר מבנה בצמוד לבניין ובתחום קווי הבניין העיליים.
- ב. שטח פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.
- ג. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל הבניין.
- ד. לא תותר הקמת פרגולה בבניין המיועד לשימור ללא תוספת בניה.
- ה. בשאר קטגוריות הבניינים המיועדים לשימור - הקמת פרגולה כפופה לאישור ועדת השימור העירונית.

**6.10 בניה באבן**

1. חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של שכונת רחביה ויצטיינו בפשטות ובבהירות.
- חומרי הבניה ופרטי הבניין והעיצוב יהיו בהתאם להוראות הבאות:
- א. חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת.
- ב. חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת אלא אם מבוקשת תוספת בניה בבנין קיים הבנוי באבן זו. במקרה זנ תותר הקמת תוספת הבניה באבן כדוגמת הבניה הקיימת (אותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים).
2. בבניינים קיימים בהם קיימים פרטי אבן מיוחדים יינתן שיקול דעת למהנדס העיר או מי מטעמו לאשר פרטי אבן מיוחדים לתוספת בניה מבוקשת לבנין.
3. מידות אבני פינה לא יקטנו מ-30X15 ס"מ.
4. חשפי הפתחים ייבנו באבני זווית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא ייפחת מ-15 ס"מ.
5. עובי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפחת מ-8 ס"מ.
6. גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן.
7. גמר תחתיתם של חלקים זיזים של הבניין כגון מרפסות גגונים וכיו"ב, יכול שיהיה בבטון חשוף, בטיח חוץ, או במתכת.
8. ניתן יהיה לעצב את הקומה העליונה של הבניינים בין אם היא נסוגה ובין אם לאו באופן השונה משאר הבניין ע"י שימוש באבן בעבוד עדין ויותר משאר הבניין ובפתחים רחבים יותר.
9. ריצופי חצר יבוצעו באבן.

**6.11 שיפוץ מעטפת הבניין**

חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה לא חוקיות של מבקש ההיתר כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה החלטות על פעולות פרוק תוספות בניה ושיחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.

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

מספר שלב	תאור שלב	התניה
	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

**7.2 מימוש התוכנית**

התוספת תמומש תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 2.11.11 מספר תאגיד:	חתימה: חגית פדהאל, עו"ד מ.ד. 16663 חתום	שם: שרף צירלס בנאמנות עבור משפ' דוד שרף ע"י עו"ד חגית פדהאל- לוי (דרכון ארה"ב 112811441)	מגיש התוכנית
תאריך: 1.11.11 מספר תאגיד:	חתימה: [Signature] חתום	שם: אדריכל אמציה אהרונסון	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: ל"ר תאגיד: ל"ר	יזם בפועל
תאריך: 2.11.11 מספר תאגיד:	חתימה: חגית פדהאל, עו"ד מ.ד. 16663 חתום	שם: שרף צירלס בנאמנות עבור משפ' דוד שרף ע"י עו"ד חגית פדהאל- לוי (דרכון ארה"ב 112811441)	בעל עניין בקרקע

אמציה אהרונסון  
 אדריכל ומתכנן ערים