

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
בשכר התכנון והבניה  
24.02.0012  
תל אביב

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13470

תוספת 2 יח"ד חדשות רח' עזה 48, רחביה, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20.11.11</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>אריאל זילבר</u> נייר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

1. **תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**  
 תוספת 2 יח"ד חדשות רח' עזה 48, רחביה, ירושלים.  
 התכנית המוגשת מיועדת לתוספת 2 יח"ד חדשות.  
 בשטח התכנית קיים בניין בן שלש קומות מעל קומת מרתף המיועדת למגורים כיום 10 יחידות דיור.
2. **רקע תכנוני לתכנית**  
 התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית מתאר ירושלים 62 שקיבלה תוקף 16.07.1959 ויעוד המגרש - אזור מגורים 2.  
 הבנין נבנה לפי היתר בניה מס' 49/1829 מתאריך 22.12.1949.  
 בתאריך 11.05.1994 התקבל היתר בניה מס' 94/187 עבור מרפסת בקומת כניסה בחזית צפונית.
3. **פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל** (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים). ב חלקה קיימות עבירות בניה – תוספת בניה בקומת מרתף שמסומנת להריסה ומרפסת בקומת כניסה שמיועדת להכשרה.
4. **מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.**  
 מגיש התכנית הוא בעל זכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת 2 יח"ד חדשות רח' עזה 48, רחביה,  
ירושלים.

**1.1 שם התוכנית**

מספר תכנית

13470

**1.2 שטח התוכנית**

0.648 דונם

**1.3 מהדורות**

שלב

מתן תוקף

מספר מהדורה

2

תאריך עדכון

03/05/2012

**1.4 סיווג התוכנית**

סוג התוכנית

תכנית מתאר מקומית.

סוג איחוד

ללא איחוד וחלוקה.

וחלוקה

האם מכילה הוראות

כן.

של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות

לא.

לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך

ועדה מחוזית

להפקיד את התוכנית

לפי סעיף"ב" בחוק

לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או

הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 (תונים) כללים**

מרחב תכנון מקומי

ירושלים

קואורדינטה X

220225

קואורדינטה Y

631012

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור מגורים בשכונת רחביה, ירושלים

**1.5.3 השגות מקומיות**

רשות מקומית

ירושלים

כתוכנית

התייחסות לתחום

חלק מתחום הרשות

הרשות

**1.5.4 כתובות שבתן תלה**

התוכנית

יישוב

ירושלים

שכונה

רחביה

רחוב

עזה

מספר בית

48

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30025	מוסדר	חלק מהגוש	143	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
62	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	לביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
5166/ב' חניה	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט תשע"ד
מק/5022/א' מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א'. הוראות תכנית מק/5022/א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/01/2000 כ"ג שבט תש"ס

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03/05/2012		16		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03/05/2012	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03/05/2012	1		1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי ופיתוח נספח מס' 1
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03/05/2012	1		1:100	מחייב חלקית**	נספח תנועה נספח מס' 2

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.

\* מחייב לעניין גובה הבניין, קווי הבניין, מספר יח"ד, מס' קומות ושטחי בניה שהינם מחייבים.  
 \*\* מחייב לעניין פתרון החניה שיהא בחזית הבניין, שהינו מחייב.

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			02-6231767	רח' עזה 48, ירושלים			82768	גרנבוים גדעון		מגיש התכנית

יזם במפעל 1.8.2										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במפעל

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות/דרכון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' עזה 48, ירושלים		82768	גרנבוים גדעון			
				רח' עזה 48, ירושלים		82776	גרנבוים אברהם			

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.4										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.i	02-6447268	054-4631174	0722211107	לאה בן מרת 19/2 ירושלים		45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	עורך ראשי
meimad@meimad-r.co.il	02-6522596	0505331854	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68, ירושלים		502	002408938	ראובן אלסטך	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
לא רלוונטי	

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**

שינוי יעוד, תוספת 2 יח"ד חדשות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- (א) שינוי יעוד מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים ב'.
- (ב) קביעת תוספת 2 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד.
- (ג) הגדלת מספר הקומות מ 3 קומות מעל קומת מרתף ל 4 קומות מעל קומת מרתף.
- (ד) קביעת תוספת זכויות בניה בהיקף של 149.00 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 21.68 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 879.32 מ"ר שטח עיקרי ו 21.68 מ"ר שירות.
- (ה) קביעת בינוי לתוספת מעלית לבנין.
- (ו) שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
- (ז) קביעת השימושים המותרים למגורים.
- (ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ט) קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- (י) קביעת הוראות בגין הריסת מבנה/גדר.
- י"א) קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה/עקירה.
- י"ב) קביעת הוראות בגין חניה.
- י"ג) קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 0.648

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה מסי 49/1829		879.32	+149.00	730.32	מ"ר	מגורים
		12	2+	10	מסי יחיד	

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
עצים לעקירה	עצים להעתקה	עצים לשימור	הריסה		
1	1	1	1	1	מגורים ב'

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100.00%	648.00	מגורים ב'		100.00%	648.00	מגורים 2
100.00%	648.00			100.00%	648.00	



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ב'	
4.1.1	שימושים א. מגורים.
4.1.2 הוראות	
א. הוראות בינוי	1. תותר בניית קומה אחת חדשה עבור 2 יח"ד חדשות בקומות +9.75. 2. תותר הוספת מעלית לבנין
ב. עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ג. בתוספת בניה על גג בנין משותף	1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ד. פסולת בניין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ה. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה	1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. תשעת העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. 20 עצים לשימור - ברושים, אורנים ועצי נוי - בצדדים צפון, מזרח ומערב. 4. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק של 3 מטר מהיקף גזע העצים. 5. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 6. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 7. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי גנן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם. 8. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות לעת מתן היתר בנייה. 9. סקר ונספח העצים יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. 10. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, תיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.
ו. תמהיל יחידות דיור	תמהיל יח"ד באזור מגורים חדש ג' יהא כמפורט: חלק מהדירות בבניין תהינה בשטח שאינו עולה על 85 מ"ר שטחים עיקריים.

<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. עומק המרפסות המוצעות המירבי יהיה 1.60 מטר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; הכל באחריות היזם ובהתאם לסימון העצים בתשריט.</p> <p>6. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר ונספח עצים מפורט וביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאשר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות, העתקות העצים לפי מפרט מקצועי.</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-1:200. 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.</p> <p>לתכנית הפיתוח תצורף טבלה שבה יפורט שטחי החצר/חצרות המוצעות בשטח החלקה תוך חלוקתם לשטחי תיקרה מגוננת, שטחי גינון על קרקע ושטחי ריצוף.</p> <p>3. כל חזיתות הבניין המוצע לרבות חזיתו הקדמית של הבניין בצירוף הביניים הקיימים הנמצאים משני צידיו, ובצירוף חזיתות הביניים העתידיים.</p> <p>4. פריסת הגדר שבתחום החלקה ושמקבילה לרחוב ושל הגדרות הקיימות בחלקות הגובלות לשטח נשוא ההיתר.</p> <p>הפריסה תכלול גומחה למיכל אשפה וגומחות לשעוני מים או כל מתקן טכני אחר.</p>	<p>ז. תנאים למתן היתר בניה</p>
--	--------------------------------

<p>5. הבקשה להיתר תכלול פרטי בניין בקני"מ 10:1 של חלקי הבניין המפורטים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודיה.</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 מדוייקים.</p> <p>9. בקשה להיתר הכוללת הריסת מבנה קיים המיועד להריסה, יש להגיש צילומים של המבנה המיועד להריסה.</p> <p>10. חלה חובה לשיפוץ מעטפת בניין קיים בו מבוקשת תוספת בניה בכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה לבניין קיים, יפורטו כל העבודות הנדרשות לשיפוץ החזיתות הקיימות של הבניין לרבות הריסת תוספות בניה, סילוק חיווט קיים, הסדרת צנרת קיימת, ניקוי החזיתות וכדומה.</p> <p>11. לכל בקשה להיתר בניה לבניין המיועד לשימור מלא/חלקי יצורף תיק תיעוד. בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>12. לכל בקשה להיתר הכוללת הריסת מבנה קיים יצורפו צילומים של המבנה המיועד להריסה.</p> <p>ב. תנאים למתן היתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר פתרון חניה המוצע בשטח.</li> <li>2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה בבניין לשמור מלא/חלקי הוא תיאום עם ועדת השימור העירונית.</li> <li>4. בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.</li> <li>5. בקשות להיתר תוגשנה לאחר תיאום עם אדריכל מלווה שימונה לצורך בדיקת תכניות והיתרים בתחום התכנית, להבטחת מילוי מדוייק של הוראות התכנית.</li> </ol>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</li> <li>2. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, בחזית הרחוב בלבד.</li> <li>3. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</li> </ol>	ח. חניה	

<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. מס' יח"ד בבניין יהא 12 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל 2 יח"ד חדשות בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>5. פתרון החניה יהא בחזית הרחוב בלבד ויכלול 7 מקומות חניה. פתרון החניה זה יהא מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>	ט. סטייה ניכרת	
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	י. חיזוק מבנים – תמ"א 38	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	י"א. היטל השבחה	
<p>ה גדר/מבנה מדרגות/חריגות בניה המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	י"ב. גדר/מבנה מדרגות/חריגות בניה להריסה	
<p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	י"ג. חלחול מי נגר	
<p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה 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.</p>	י"ד. שיפוץ מעטפת הבניין	

ט"ו הוראות בינוי נוספות	
	<p><b>1. גדרות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גדרות תיבננה באבן מרובעת ומסותתת בעיבוד טובה.</li> <li>- גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב הגובל.</li> <li>- על גדר זו ניתן להתקין גדר לא אטומה/גדר מרושתת/ גדר מסורגת.</li> <li>- חל איסור על פריצת גדר/פגיעה בגדר קיימת, לשם ביצוע חניה עילית בתחום החלקה.</li> </ul> <p><b>2. מערכות טכניות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע.</li> <li>- <b>דודים וקולטי שמש:</b></li> <li>- 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.</li> <li>- סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור מאבן כחלק מעיצוב הגג.</li> <li>- המסתור הבנוי ייסוג 2.0 מ' לפחות ממעקה הגג בחזית. הפתרון הטכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> <li>- <b>מזגנים:</b></li> <li>- בבניין חדש או בתוספת בניה לבניין קיים, לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות האגף/הקומה/הקומות שנוספו.</li> <li>- היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חזותי ומיסוך אקוסטי לפי הצורך.</li> <li>- מערכות מיזוג מיני-מרכזיות יבנו תחת מפלס הכניסה כולל "חצר אנגלית" לאורור.</li> </ul> <p><b>3. מעקות וסורגים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מעקות של מרפסות תבננה כמעקות סורג ממתכת. מעקות המתכת והסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים.</li> <li>- ניתן לשלב לוחות זכוכית מחוסמת במעקות אלה אך באופן שתישמר נוכחות ברורה של מעקה המתכת.</li> <li>- מעקות המתכת וסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים.</li> </ul> <p><b>4. בניה באבן:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של שכונת רחביה ויצטיינו בפשטות ובהירות.</li> <li>- חומרי הבניה ופרטי הבניין והעיצוב יהיו בהתאם לבניין הקיים ואופי השכונה.</li> <li>- חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת.</li> <li>- 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).</li> </ul>

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

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח סה"כ שטחי בניה	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לקובעת	מתחת לבנייה						שטח שירות	שטח עיקרי		שטח שירות	שטח עיקרי			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	4	14.65=786.05	18.52	12	29.00	139%	901.00	8.70	182.58	12.98	696.74	648.0	1	מגורים ב'

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה מרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

\* גובה הבניה המרבי, מעבר לגובה זה יותרו מעקה בגובה תקני ופתח יציאה מינימלי לגג בלבד.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**  
לא רלוונטי


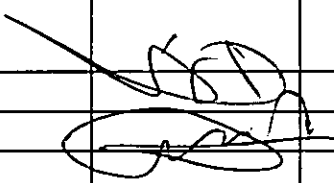
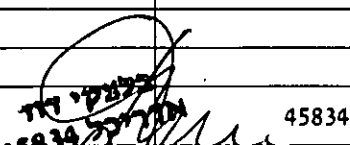
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות-מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			82768	גרינבוים גדעון	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			82768	גרינבוים גדעון	בעלים
			82776	גרינבוים גרהם	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התוכנית