

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0085951

הרחבת יח"ד ברח' צבי לייבוביץ' 16-29, רמת שרת, ירושלים

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית ירושלים  
 אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
 28-02-2016  
 נ.ת.ק.ב.צ.

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס'

הועדה המוזהבת לתכנון ולבניה החליטה  
 כיום 4.8.16 לאשר את התכנית

התכנית לא תקיפה היטב אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המוזהבת

## דברי הסבר לתכנית

חלקה 6 המיועדת למגורים נמצאת ברח' צבי לייבוויץ' 16-29, ירושלים.  
מדובר בשטח שגודלו 3.585 מ"ר.  
בחלקה קיים מבנה מגורים אחד בן 3 קומות.  
מטרת התכנית הינה: הרחבת דיור לדירות הקיימות בבניין.  
שינוי בייעודי הקרקע: מאזור מגורים 2 לאזור מגורים א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד ברח' צבי לייבוביץ' 16-29, רמת שרת, ירושלים
		מספר התכנית	101-0085951
1.2	שטח התכנית		3.585 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 217350

קואורדינאטה Y 629450

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם ברחוב לייבוביץ' גובל במזרח עם מגרש 59 המיועד למבנה ציבור במערב עם מגרש 5 המיועד למגורים 2 בצפון עם מגרש 7 המיועד לחניה פרטית ובדרום קיימת דרך.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	לייבוביץ'	18	
ירושלים	לייבוביץ'	19	
ירושלים	לייבוביץ'	20	
ירושלים	לייבוביץ'	21	
ירושלים	לייבוביץ'	25	
ירושלים	לייבוביץ'	26	
ירושלים	לייבוביץ'	23	
ירושלים	לייבוביץ'	28	
ירושלים	לייבוביץ'	17	
ירושלים	לייבוביץ'	16	
ירושלים	לייבוביץ'	24	
ירושלים	לייבוביץ'	29	
ירושלים	לייבוביץ'	22	
ירושלים	לייבוביץ'	27	

שכונה רמת שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30191	מוסדר	חלק	6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/12/1974	953	1990	תכנית זו מבטלת את תכנית 1269	ביטול	1269 ✓
23/03/1995	2614	4292	תכנית זו מבטלת את תכנית 3640	ביטול	3640 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב - הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א - הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ילנה טורבן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ילנה טורבן		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית		2	24/02/2016	ילנה טורבן	25/02/2016	נספח בינוי מס' 1 (תכנית קומה): מחייב לעניין גובה, מס' קומות וקווי בנין.	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית			24/02/2016	ילנה טורבן	25/02/2016	נספח בינוי מס' 2 (חתכים וחזיתות): מחייב לעניין גובה, מס' קומות וקווי בנין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	24/02/2016	טורבן ילנה	24/02/2016	תשריט מצב מאושר	לא

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אברהם רוטברט			ירושלים	לייבוביץ' ) (1		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 16-29.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם רוטברט			ירושלים	לייבוביץ' ) (1		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com

(1) כתובת: 16-29.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שרון אלבז זקן			ירושלים	לייבוביץ' (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	נעומי אלמגור			ירושלים	לייבוביץ' (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	רון אלמגור			ירושלים	לייבוביץ' (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	יואל בורשטיין			ירושלים	לייבוביץ' (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מאיר בלאושווילי			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	סיגל בלאושווילי			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	עדה גור-רמות			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	משה זיידנבאום			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	עליזה זיידנבאום			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	ארז זקן			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	מריאן כץ			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	סבטלנה כץ (וינוקור)			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	בקה סלומון			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	אורה פליישר			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	רוברט פליישר			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	עינה פרידמן			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	אברהם רוטברט			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	אורלי רוטברט			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אהרון ריבלין			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	איריס ריבלין			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	ישראל רמות			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	הלל רסקין			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	ניצה רסקין			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	משה שמש			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com
בעלים	נורית שמש			ירושלים	לייבוביץ (1)		050-7730776		rafi.kimyagarov@gmail.com

(1) כתובת: 16-29.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ילנה טורבן	122003	122003	ירושלים	בן יהודה	10	054-6215500		rafi.kimyagarov@gmail.com
	עורך ראשי	רפאל קימיאגרוב	ה/29848	ה/29848	ירושלים	בן יהודה	10	054-6215500		rafi.kimyagarov@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048	1048	ראשון לציון	(1)		03-6325952	03-6325952	mshv@mshv.net



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת בנייה לשם הרחבת יח"ד קיימות ברח' צבי לייבוביץ' 16-29, רמת שרת, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים א'
2. קביעת בינוי עבור הרחבת יח"ד בחזיתות הצפונית והדרומית של הבניין וכן הכשרת בינוי קיים.
3. קביעת קווי בניין לתוספת הבניה כאמור.
4. קביעת שטחי הבנייה ל-2996.00 מ"ר, מהם 2827.60 מ"ר - שטחים עיקריים ו-168.40 מ"ר - שטחי שרות.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות בגין הריסה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
8. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					3.585
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
			מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	14	14		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,153.8	+673.8	2,827.6	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	3,585	100
סה"כ	3,585	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,569.38	100
סה"כ	3,569.38	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בבניין, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ב. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבינוי המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p> <p>ג. זכויות הבינוי והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. שטחי הבינוי המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>ד. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי ושטחי בנייה מירביים.</p>
ב	<p><b>חשמל</b></p> <p>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.</p> <p>לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ג	<p><b>תקשורת</b></p> <p>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.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ה	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. פירוק סגירת המרפסות יעשה ע"י בעלי זכויות במבנה בחלק המבנה המיועד להריסה ע"פ המסומן בנספח הבינוי.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. מס' קומות המירבי בבניין הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות אבן הבנין הקיים.</p> <p>הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. יש לשמור על אופי סגירת מרפסות אחיד בכל בקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. יש לקבל אישור על עיצוב אדריכלי ממהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יום התכנית.</p>
י	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה המוצעת ע"פ תכנית זו</p>
יא	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>: א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>כתנאי למתן היתר בניה ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכניתו הדרכים</p>

מגורים א'	4.1
<p>הגובלות בתוכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שבהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה פקח התעבורה המחוזי.</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. כתנאי למתן היתר בניה, גגות המרפסות הסגורות תהיינה על פי המסומן בנספח הבינוי ובאישורו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>מגישי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>מגישי התכנית יעתיקו ויתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכורכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>כמו כן אחראיים מגישי התכנית לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קווי ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p> <p>להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היעוץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ביצוע כל העבודות ותיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.</p>	<p>יג</p>
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או 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. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. 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>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר</p>	<p>יד</p>



4.1	מגורים א'
	<p>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>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
טו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם לפי הנחית המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. העץ המסומן בתשריט לעקירה יעקר 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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים.</p> <p>2. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות.</p> <p>3. באחריות הזים להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. עץ אשר בנספח מסומן באת A יהיה במרחק 1.5 מהבניה.</p>
טז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חדש וחלוקים).</p>
יז	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>מתקנים משותפים על הגג יועתקו ע"י וע"ח מגישי הבקשה להיתר בתאום אדריכלי מול העירייה.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	גודל מגרש כללי						
1	2	6.5	4.67	14	35.38	83.57	2996	71.4	1131.6	97	1696	3585	1	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל חזית.	לא תותר בניה בשלבים או מקטעים.

**7.2 מימוש התכנית**

כ-5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: אברהם רוטברט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 25/2/16 חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
יזם	שם: אברהם רוטברט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26/2/16 חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: שרון אלבו זקן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: נעומי אלמגור שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: רון אלמגור שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: יואל בורשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: מאיר בלאשווילי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: סיגל בלאשווילי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: עדה גור-רמות שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: משה זיידנבאום שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: עליזה זיידנבאום שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		

<b>שם:</b> ארז זקן	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> מריאן כץ	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> סבטלנה כץ (וינוקור)	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> בקה סלומון	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> אורה פליישר	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> רוברט פליישר	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> עינה פרידמן	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> אברהם רוטברט	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 25/2/2016	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b> 	
<b>שם:</b> אורלי רוטברט	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 25/2/16	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b> יוסף אלט	
<b>שם:</b> אהרון ריבלין	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> איריס ריבלין	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> ישראל רמות	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	

בעל עניין בקרקע	שם: הלל רסקין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ניצה רסקין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 25.2.16
בעל עניין בקרקע	שם: משה שמש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נורית שמש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: ילנה טורבן שם ומספר תאגיד: 122003 122003	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 25.02.16 <del>אדריכלות ופינוק</del> <del>ילנה טורבן</del>
עורך התכנית	שם: רפאל קימיאגרוב שם ומספר תאגיד: 29848 ה/29848	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 25.02.16 אדריכלות ופינוק

