

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0492199

תוספת קומות ושינויים למבנה ברחוב רחל אימנו 28, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
11/02/2018

להפקיד את התכנית  
09/12/2018  
סמיר קפד

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

מדובר בשטח הנמצא בשכונת קטמון הישנה שגודלו כ- 883 מ"ר על פי תב"ע 2878 השטח מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד (75% בנייה, עד 3 קומות).

התכנית מציעה שימור הבניין הקיים ותוספת בינוי בצידו וכן תוספת של 2 קומות תת קרקעיות למחסנים וחניה וכן תוספת של 3 קומות חדשות מעל 2 הקומות ההיסטוריות של הבניין הקיים

רקע תכנוני לתכנית:

תב"ע 2878 שקיבלה תוקף ב 27.08.89, התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח קיים בניין מגורים ישן בן 3 קומות שמרבית המעטפת שלו מיועדת לשימור במסגרת התכנית.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

המבנה נבנה לפני שנת 1948 וההיתר שלו לא שרד, על המבנה מספר תוספות מאוחרות המיועדות להריסה במסגרת תכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ושינויים למבנה ברחוב רחל אימנו 28,  
ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0492199 מספר התכנית

0.883 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

220230 קואורדינאטה X

630176 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המבנה נמצא על צומת הרחובות בוסתנאי ורחל אימנו(כיכר רחה פריאר), שכונת קטמון הישנה, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רחל אמנו	28	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30009	מוסדר	חלק	94	

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

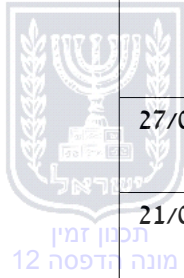
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/1989	4014	3693	תכנית זו מחליפה את תכנית 2878	החלפה	2878
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	כפופה להוראות תכנית מק/ 5022 / א	כפיפות	מק / 5022 א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא סולר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא סולר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה, מספר קומות, קווי בניין, שימור	29/10/2018	גיורא סולר	07/10/2018		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	מחייב לעניין גובה, מספר קומות, קווי בניין, שימור	29/10/2018	גיורא סולר	29/10/2018		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		20/08/2018	אייל קראוס	20/08/2018		1: 250	מנחה	חניה
לא	שטחים	26/07/2018	גיורא סולר	26/07/2018		1: 100	מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא		31/01/2017	ראובן אלסטר	23/01/2017		1: 250	רקע	קומפילציה

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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	סנדי ברודנר			ירושלים	בגיו חיים	4			

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סנדי ברודנר			ירושלים	בגיו חיים	4			

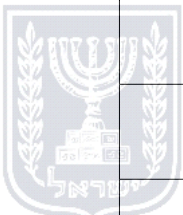
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סנדי ברודנר			ירושלים	בגיו חיים	4			
בעלים		עמרם בנקסוס			ירושלים	בגיו חיים	4	077-3212315		
בעלים		ראובן בנקסוס			ירושלים	בגיו חיים	4	077-3212315		
בעלים		אסתר ווילינגר			ירושלים	בגיו חיים	4	077-3212315		
בעלים		יעקב סולומון בנקסוס			ירושלים	בגיו חיים	4	077-3212315		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיורא סולר		סולר אדריכלים	ירושלים	סוקולוב	17	077-3212315		giorasolar6@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידה והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	68			
מהנדס תנועה	יועץ	אייל קראוס		אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	(2)	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת: כנפי נשרים 68.

(2) כתובת: בית הדפוס 22.



משרד תכנון ופיקוח  
ישראל



משרד תכנון ופיקוח  
ישראל



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 בינוי לשם תוספת יחידות דיור בבניין לשימור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע
- 2.2.3 קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
- 2.2.4 קביעת קווי בניין
- 2.2.5 קביעת מסי יח"ד ל- 10 יח"ד.
- 2.2.6 קביעת מסי קומות ל-5 קומות
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין גדר/מדרגות/מבנה/חריגות בניה להריסה.
- 2.2.10 קביעת הוראות לשימור.
- 2.2.11 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- 2.2.12 קביעת הוראות לביטול דרך.

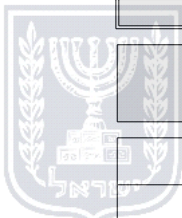


תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	870.79	100
סה"כ	870.79	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	870.79	100
סה"כ	870.79	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים חניה תת קרקעית
4.1.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>סימון מהתשריט : דרך /מסילה לביטול השטח המוסמן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.</p>
ב	<p><b>תקשורת</b></p> <p>1. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בשטח כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.</p> <p>3. בעלי הזכויות במקרקעין אחראי לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p> <p>4. האמור בסעיף זה יהא תנאי לתעודת גמר להקמת בנינים בשטח לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי התקן החל לעת מתן היתר הבניה.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>האלמנטים המסומנים בתשריט לשימור הינם לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסתם של האלמנטים המסומנים לשימור</p> <p>3. תותר תוספת בניה לבניין הקיים בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתוכנית זו.</p> <p>4. לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>6. האלמנטים המסומנים בוורוד בנספח הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.</p> <p>7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת-קרקעית.</p> <p>8. הקירות המסומנים לשימור בנספח הבינוי ישומרו במלואם כולל עובי הקירות וכולל הנישות הפנימיות.</p> <p>9. אין לדקק קירות היסטוריים.</p> <p>10. תותר חפירה עבור קומות חניה מתחת לבניין לשימור בכפוף להבטחת מניעת פגיעה בבניין</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>לשימור.</p> <p>11. חפירת מרתפי החניה תתבצע לאחר ביצוע סקר הנדסי ע"י מהנדס מומחה בשימור שיקבע את אופן החפירה ונהליה בהתאם לסקר זה ולבדיקות קרקע.</p> <p>12. עבודת החפירה תתבצע בליווי מהנדס מומחה בשימור.</p> <p>13. אלמנטים של פיתוח השטח המקוריים המסומנים לשימור בנספח הבינוי ישומרו במלואם.</p> <p>14. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>15. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי המיועד לשימור, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות חזיתות המבנה ההיסטורי המסומנות לשימור ישומרו במלואן כולל מרפסות. לא תותר אטימת פתחים מקוריים. לא תותר סגירת המרפסות</p> <p>16. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בתיאום ובאישור מחלקת השימור בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>17. במקרה של קריסת חזיתות לשימור, או הריסת בניין המיועד לשימור שלא בהתאם לתנאי ההיתר, ייראה היתר שניתן כמבוטל והמשך הבניה יותנה בהוצאת היתר בניה חדש. לעת הוצאת היתר הבניה החדש תהא הוועדה המקומית רשאית לשקול משמעות קריסת החזיתות או הריסת הבניין לשימור, כאמור, ולקבוע תנאים להבטחת השבת המצב לקדמותו.</p> <p>18. תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>19. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור האלמנטים המסומנים לשימור בנספח הבינוי.</p> <p>20. חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות הבניה מכוח תוכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני וכן לא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.</p> <p>21. יש לערוך סקר הנדסי שימורי כתנאי להיתר בניה כפוף להנחיות מח' השימור.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת השימור לפתרון החיזוק המוצע בתוכנית.</p> <p>23. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד ו/או השלמתו לאישור מחלקת השימור.</p>
ה	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. המבנה /גדר/ מדרגות /חריגות בניה המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה,</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. הוראות השימור כמפורט בסעיף 4.1.2 (ד) לעיל הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה בבנין תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>

4.1	מגורים ג'
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p> <p>1. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p>
י	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קוי הבנין הנם למפורט תשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
יא	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>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'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. יתרת חלקי הגג אשר אינם משמשים למתקנים טכניים יפותחו כגג ירוק לרווחת דיירי הבניין ומשתמשיו.</p>
יב	<p><b>עתיקות</b></p> <p>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.</p>
יג	<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.</p> <p>ג. 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.</p>
יד	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.</p>



מגורים ג'	4.1
<p>2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</p> <p>3. תכנון החצרון הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</p> <p>4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).</p> <p>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	(2)	(2)	(2)	5	16.15 (1)	10	42.4	1179.02	72.5	112.5	1286.07	883	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)  $16.15 = 755.02$ . מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(2) בהתאם לתשריט.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות</p>
<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורם.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. כמוכן תכלול התכנית אלמנטים נוספים, באם ידרשו.</p> <p>3. הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>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.</p> <p>5. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>6. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>7. תיאום עיצוב חומרי הבניין עם אדריכל העיר לעת מתן היתר בניה.</p>
<b>6.3</b>	<b>דרכים סימון בתשריט: דרך / מסילה לביטול</b>
<p>השטח המוסמן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.</p>	



**6.4 היטל השבחה**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12