

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

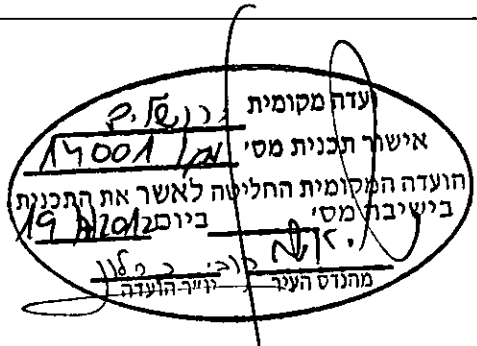
הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/ 14001

**הרחבת יח"ד בקומות הגג בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר
ליח"ד מורחבת
ברח' יוסף צבי הערץ 35, רמות א', ירושלים.**

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית	ועדה מקומית
	
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית

א. הרקע לתכנון

שכונת רמות אלון בירושלים (להלן, השכונה) תוכננה בשנות השבעים כשכונה המיועדת לאוכלוסייה כללית. בהליך התכנון המקורי באו לידי ביטוי הצרכים המתאימים לאופי שכונה המתאימה לאוכלוסייה שכזו, בגודל הדירות ובחלוקה הפנימית שלהם. כמו כן קיימים שטחים נרחבים המקיפים חלק נכבד ברבים מבנייני המגורים שחלקם משמשים כגינות נוי למבנה וחלקם מהווה שטחים פתוחים המשמשים כמרחב סביבתי למבנה.

בשנים האחרונות מהווה השכונה יעד מועדף למגורים עבור אוכלוסייה מהמגזר החרדי הבאה להתגורר בה מחמת מצוקת הדיור הקיימת במרבית השכונות הוותיקות שבעיר ובפרט החרדיות שבהם, ומטבע הדברים גם מפני עליית מחירי הדירות שבמקומות אלו.

עצם היותה של השכונה מקום המציע איכות חיים הן מבחינת קרבתה למרכז העיר וסביבותיו והתחבורה הנוחה והמרכז המסחרי המשרת את ציבור המתגוררים בסביבה וכן המרחב הסביבתי הקיים בתוכה מקנים לה עדיפות ברכישת דירות לזוגות צעירים ולמשפחות.

עם השנים עקב הגידול הטבעי המבורך, נוצר צורך לרבים מהדיירים להרחיב את דירתם ולשפר את תנאי הדיור באופן שיענה על הצרכים הקיימים. וכמו כן באופן שיתן מענה לצרכים העתידיים.

המדובר הוא בצורך אלמנטרי של ממש בעבורם מאחר וצפיפות הדיור של רבים מהם סותרת את זכות הקיום שלהם בתנאים אנושיים נוחים לרווחתם ולרווחת בני משפחותיהם.

יצויין שבניינים רבים בשכונה ואף בניינים אחרים ברחוב זה כבר זכו לשיפור תנאי המגורים של דייריהם אף בהרחבות על הגגות, בזכות הליכי ההרחבה שנעשו בהם ובחלקם הדבר נעשה גם בסיוע המנהל הקהילתי בשכונה ומן הראוי לתת את הדעת לסייע לכלל התושבים בנושא זה.

ב. הליך התכנון

ראשית, לאחר לימוד וניתוח הצרכים של הדיירים, גובשו הליכי התכנון באופן שיעלו בקנה אחד עם צרכיהם במסגרת מגבלות התכנון במדה וישן.

בנוסף להאמור בזאת נעשתה חשיבה תכנונית כוללת למנוע מה שפחות הפרעה במרקם הדיור הקיים כגון צמצום מרחבים דירתיים קיימים ושימור שטחים פתוחים שמסביב למבנה.

כל זה נעשה תוך ליווי של נציגים מקרב הדיירים שמעורים בהליך התכנון ובהתייעצות עם גורמים מקצועיים המלווים את התהליך לכל אורכו.

מחוז ירושלים

תכנית מס' מק/14001

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית הרחבות יח"ד בקומות הגג בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד מורחבת ברח' הרב יוסף צבי הערץ 35, רמות א

1.1 שם התכנית

ומס' התכנית

מס' התכנית מק/14001

3,492 מ"ר

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

שלב

• מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה

מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים להפקדה

תאריך עדכון

22.07.2012

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

• תכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

• ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 12 וסעיף 62א(ג).

היתרים או הרשאות

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב
מזרח - Y
219/550

קואורדינטה דרום
צפון - X
636/050

ירושלים, שכונה: רמות
רחוב: יוסף צבי הרץ מס': 35

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים
רמות
יוסף צבי הרץ
35

ישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30718	• מוסדר (רשום)	• חלק מהגוש	9	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	כפיפות/ שנוי	62
שנה עברית: ט"ז אלול התשס"א שנה לועזית: 4.9.2001	י.פ. 5015	תכנית זו משנה תכנית מס' 4925 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4925 ממשיכות לחול.	כפיפות/ שנוי	4925

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	בתיה מרקס	22.07.2012	לא רלוונטי	23	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	בתיה מרקס	22.07.2012	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	ועדה מקומית	בתיה מרקס	22.07.2012	1	לא רלוונטי	1:200	מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	יזם במועל
Bm.archit@gmail.com	0774041992	0504041992	0774041992	צבי הרץ רמות א', 35		44897/ה	300479896	מרקס בתיה		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקימת	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
								מדינת ישראל		בעלים
			02-5861570	צבי הרץ 35			017259631	סרמן אליהו		
			054-6877709				306400722	ברסון לאוניד		
			0775234023	קריית משה			021515267	בן חיים יוסף חיים		
			02-5862519	צבי הרץ 35			301064705	בן חיים רחל		
			02-5867207	צבי הרץ 35			016964066	לוטץ אלכסנדר		
			02-5861452	צבי הרץ 35			016964074	לוטץ לודמילה		
			0777867660	צבי הרץ 35			031463193	זוקובסקי שלום משה		
			02-5862301	צבי הרץ 35			040915605	זוקובסקי שרה		
			02-5869660	צבי הרץ 35			024807919	דניאל טליה		חוכר
			02-5864942	צבי הרץ 35			051561033	מנשה עובדיה		
			050-6245552	צבי הרץ 35			055562771	מנשה שמואל		
			02-5867628	צבי הרץ 35			0067375	לוי יהודה		
			02-5862225	צבי הרץ 35			5059228	לוי אצילה		
			02-6424761	יפה נוף 25			1721126	לוקמן שרה		
			02-5861410				1721120	לוקמן חיה		
			0772102209	צבי הרץ 35			061000709	בן שושן יוחאי אליעזר		
			050-6403145	צבי הרץ 35			039758420	בן שושן אביגיל שמחה		
			0502404390	צבי הרץ 35			31213028	פינהנדר בת שבע		
							37309366	פינהנדר אלישע		
							069855864	צדיק דניאל		
							059210484	צדיק איריס		
							05357394	בוחרט משה		
							55919377	בוחרט מזל		
							068114578	בן חיון דוד		
							068114586	בן חיון סימי		
							5429078	אדלברג אורנה		
							0333321951	חימוביץ יונתן		
							036494805	חימוביץ עמיחי		
							032568586	חימוביץ בטי		
							039393020	כתן יעקב חי		
							021679352	כתן שרה		
							016836967	סלים משה מוריס		
							013863204	סלים משה גאיל באט		
							200345606	אקשטיין מרדכי		

						301342275	אקשטיין אביטל הנדל	
						4858094	אוזנובי שרה	
						1351152	ברמזל פני קט	
						035965961	יעקוביאן תומר	
						40327090	יעקוביאן שרה	
						300479896	מרקס בתיה	
						015590573	מרקס יחזקאל	
						015916315	קבדה אושרת	
						50027754	גליקמן שמואל	
						52201274	גליקמן זהבה	
						66617457	טרייטל שאול יחזקאל	
						36613859	טרייטל מרים	
						014514137	חן שמעון	
						01451414	חן חוה	
						066407198	גולדברג שושנה	
						011203494	גולדברג יצחק	
						1021114	גילי אלון	
						948417	גילי שמחה	
						17217548	פרקש אמה	
						32003071	גבאי אלעד	
						034206144	גבאי ימית	
						023854250	כהנא יעקב חיים	
						96288	שב מאיר	
						99430	שב נחמה	
						035903020	כהנאן ישראל דוד	
						040004749	כהנאן שלומית יהודית	
						6456279	ערבות יעקב	
						05032917	סלונקי רפאל	
						5457135	סלונקי רחל	
						053929121	פטיטו שמעון	
						054742135	פטיטו אביבה	
						6488348	כחן דק נעמי	
						027138619	אמטרדמסקי אלון	
						033874983	הררי חיים	
						032987554	הררי חות	
						050030154	צחורי אלון	
						058283003	שוסמן ורד	
						317727154	פריצקי משה	
						02-5862125		
						02-5862429	צבי הרץ 35	
						0779526329	צבי הרץ 35	
						050-4041991/2	צבי הרץ 35	
						02-5870908	צבי הרץ 35	
						050-2050825		
						0779630866	צבי הרץ 35	
						02-5861669	צבי הרץ 35	
						02-5870489	צבי הרץ 35	
						052-3580469		
						02-5002074	צבי הרץ 35	
						052-3908051	רמות ג'	
						02-5861559		
						054-4870628		
						02-6515972		
						02-5351541	פמ"יג 5/11 מעלה אדומים	
						02-5346143		
						02-5345877		
						02-5820135		
						02-5713817		
						02-5379566		
						02-5862349	צבי הרץ 35	
						03-9793881		
						02-5712628	צבי הרץ 35	

								פריצקי מרינה	323641290				
		02-5861556						אסדו אלי	067867903				
		02-5879346			צבי הרץ 35			אסדו שולמית	061122164				
		חסוי			צבי הרץ 35			דהאן משה גבריאל	032064479				
		0779611235			צבי הרץ 35			דהאן שרון	032405888				
		חסוי			צבי הרץ 35			קרליץ ישראל מאיר	049812845				
		02-5714544			צבי הרץ 35			קרליץ אסתר לאה	38090882				
		02-5867788			צבי הרץ 35			לויטון רינה	172663201				
		חסוי			צבי הרץ 35			לויטון שבת	062897319				
		חסוי			צבי הרץ 35			לויטון שרה	038762191				
		02-5867788			צבי הרץ 35			כרמל בת שבע	011177367				
		חסוי			צבי הרץ 35			מילר שמחה מיכאל	321107567				
		חסוי			צבי הרץ 35			מילר חנה	017688987				
		054-2212010			רמות ב'			זליט מאיר	00652081				
		חסוי			צבי הרץ 35			זליט שרה	12617213				
		חסוי			צבי הרץ 35			מוסטח אליזבט	1758376				
		02-5869883			צבי הרץ 35			יוסוביץ בלה	16755761				
		חסוי			צבי הרץ 35			לבון משה	036386274				
		חסוי			צבי הרץ 35			לבון נתנה	031508963				
		054-2212010			צבי הרץ 35			בושארי נתנאל	037386182				
		חסוי			צבי הרץ 35			בושארי ליאת	043548262				
		02-5869883			צבי הרץ 35			אדרי ישראל	67706929				
		חסוי			צבי הרץ 35			אדרי בתוכה	50620947				
		02-5869883			צבי הרץ 35			אלחוד חיים	043041961				
		חסוי			צבי הרץ 35			אלחוד רחל	039388145				
		02-5869883			צבי הרץ 35			בן ארי בנימין	028862266				
		חסוי			צבי הרץ 35			בן ארי איילה	308620319				
		02-5869883			צבי הרץ 35			סוחר אברהם	058637729				
		חסוי			צבי הרץ 35			ברוקהיימר רות	013797071				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	
dnbarlev@netvision.net.il	025002229	0527634224	02-5002299	אחלי יוסף 20, ירושלים		10476	0767105-0	דן ברלב	אדריכל	• אדריכל / הנדסאי / מתכנן
Bm.archit@gmail.com		0504041992	0774041992	צבי הרץ 35		44897/ה	300749896	בתיה מרקס	הנדסאי	• אדריכל / הנדסאי / מתכנן
			0504505105	רח' העצמאות אשדוד, 16/35		959		מורטוב אלכס	מודד	• מודד
										• שמאי
										• מהנדס

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	ל.ר.

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

הרחבת יח"ד בקומות הגג בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר, ליח"ד מורחבת ברח' יוסף צבי הערץ 35, רמות א

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ב'.
 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 ○ קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות הגג, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתתן בהתאם לנספח הבינוי.
 ○ מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.
 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 7913.74 מ"ר מתוכם 7217.19 מ"ר שטחים עיקריים ו-696.55 מ"ר שטחי שרות.
 2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-3 ל-4-5 קומות
 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה, כאמור.
 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7217.19		495.72	6721.47	מ"ר	מגורים
			0	60	מס' יח"ד	

הערה: בכל מקרה ש סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
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 הוראות טבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר		אחוזים	מ"ר
100	7217.19	מגורים ב'	100	6721.47

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים במפלסים 11.28, + 14.10, + 17.66, + 20.28, + 21.10, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיהן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.

ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, וקווי בניין מירביים.

ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום

ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 60 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. סטיה ניכרת :

1. גובה הבניין ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
2. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג :

- (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 טלויזיה, רדיו וכד'.
- (2) תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

ח. עיצוב אדריכלי :

הבניה תעשה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

- (1) תיאום התכנון והעיצוב אדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- (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, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת, ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות המיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מתקני כביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

3) 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 מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות 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 ע"י הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4) חיזוק מבנים-תמ"א 38:

תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.

5) תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא החזרת מצב המדרכות והכבישים לקדמותם לאחר הבניה.

6) תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, וסעיפים 4.1.2 (חניה), 6.3 (חשמל) להלן.

7) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לשרותי כבאות בדבר התקנת ברזי כיבוי אש.

8) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה.

9) הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לענין שיפוץ חזיתות הבנין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לענין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.

י. חניה:

1) מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן

2) החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

י"א. קולטי שמש על הגג:

1) בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש /	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונ"ס נטו	מספר יח"ד	תכסי (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחור	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
																		שרות	עיקרי
מגורים	1	3,492 מ"ר	7217.19	388.6	-	307.95	7913.74	170	40%	60	50	1	6	כמסומן בתשריט					

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 החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 748.02 כמצויין בנספח מס' 1.

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 גריסת פסולת בניה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) השיל-1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /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 גמישות:

- א. יותר שינוי של עד _____ 1.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.
ב. לעת מתן היתר בניה תותר העברת זכויות הבניה שניתנו בתב"ע 4925 לקומת הגג

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע*

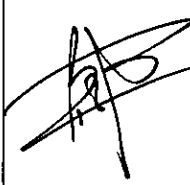
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומה תבנה בשלבים באופן שכל יחידות הדיור הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנינה בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2/12/11	<p>בתיח מרקס אדריכלות ועיצוב מ.ר. 44897 פל' 050-4041992</p>		300479896	בתיח מרקס	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			יפו 221 י-ם	מנהל מקרקעי ישראל ואחרים ראה רשימה	בעלי עניין בקרקע
<p>מ'מנע'אק עור 26.11.12 2012</p>			7671050	אדריכל דן ברלב	עורך התכנית
2/12/11	<p>בתיח מרקס אדריכלות ועיצוב מ.ר. 44897 פל' 050-4041992</p>		300479896	בתיח מרקס	עורך התכנית

חתימות בעלי זכויות בקרקע

חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	024807919	דניאל טליה	1
	051561033	מנשה עובדיה	
	055562771	מנשה שמואל	
	0067375	לוי יהודה	2
	5059228	לוי אצילה	
	1721126	לוקמן שרה	3
	1721120	לוקמן חייה	
	061000709	בן שושן יוחאי אליעזר	4
	039758420	בן שושן אביגיל שמחה	
	31213028	פינהנדר בת שבע	5
	37309366	פינהנדר אלישע	
	069855864	צדיק דניאל	6
	059210484	צדיק איריס	
	05357394	בוחבוט משה	7
	55919377	בוחבוט מזל	
	068114578	בן חיון דוד	8
	068114586	בן חיון סימי	
	5429078	אדלברג אורנה	9
	0333321951	חימוביץ יונתן	10
	036494805	חימוביץ עמיחי	
	032568586	חימוביץ בטי	
	039393020	כהן יעקב חי	11
	021679352	כהן שרה	
	017259631	סרמן אליהו	12
	016836967	סלים משה מוריס	13
	013863204	סלים משה גאיל באט	
	200545606	אקשטיין מרדכי	14
	301342275	אקשטיין אביטל הנדל	
	4858094	אוזנבוי שרה	15
	1351152	ברמזל פופי קט	16
		מדינת ישראל	17
	035965961	יעקוביאן תומר	18
	40327090	יעקוביאן שרה	
	300479896	מרקס בתיה	19
	015590573	מרקס יחזקאל	
	015916315	קבדה אושרת	20
	50027754	גליקמן שמואל	21
	52201274	גליקמן זהבה	
	66617457	טרייטל שאול יחזקאל	22
	36613859	טרייטל מרים	
	014514137	חן שמעון	23
	01451414	חן חוה	
	016964066	לונץ אלכסנדר	24
	016964074	לונץ לודמילה	
	066407198	גולדברג שושנה	25
	011203494	גולדברג יצחק	
	1021114	גלילי אלון	26
	948417	גלילי שמחה	
	17217548	פרקש אמה	27
	32003071	גבאי אלעד	28
	034206144	גבאי ימית	
	023854250	כהנא יעקב חיים	29

	96288	שגב מאיר	30
	99430	שגב נחמה	31
	035903020 040004749	כוהנאן ישראל דוד כוהנאן שלומית יהודית	32
	6456279	ערבות יעקב	33
שגב	05032917 5457135	סלוניקי רפאל סלוניקי רחל	34
	053929121 054742135	פטיטו שמעון פטיטו אביבה	35
	6488348	כהן צדק נעמי	36
	027138619	אמסטרדמסקי אלון	37
חיים נהרי	033874983 032987554	הררי חיים הררי רות	38
	050030154	צחורי אלון	39
בנימין שמואל	058283003	שוסמן ורד	40
	317727154 323641290	פריצקי משה פריצקי מרינה	41
	031463193 040915605	זוקובסקי שלום משה זוקובסקי שרה	42
	067867903 061122164	אסדו אלי אסדו שולמית	43
	032064479 032405888	דהאן משה גבריאל דהאן שרון	44
	049812845 38090882	קרליץ ישראל מאיר קרליץ אסתר לאה	45
	172663201	לוינון רינה	46
	062897319 038762191	לויסון שבת לויסון שרה	47
	011177367	כרמל בת שבע	48
	321107567 017688987	מילר שמחה מיכאל מילר חנה	49
	00652081 12617213	זליט מאיר זליט שרה	50
	1758376	מוסטה אליזבט	51
אריאל	306400722	ברסון לאוניד	52
	16755761	יוסוביץ בלה	53
אמאליאן	036386274 031508963	לבון משה לבון נחמה	54
אריאל (אריאל)	037386182 043548262	בושארי נתנאל בושארי ליאת	55
	67706929 50620947	אדרי ישראל אדרי ברוכה	56
רחל קן - חיים	021515267 301064705	בן חיים יוסף חיים בן חיים רחל	57
	043041961 039388145	אלחדד חיים אלחדד רחל	58
	028862266 308620319	בן ארי בנימין בן ארי איילה	59
	058637729 013797071	סוחר אברהם ברוקהיימר רות	60