

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

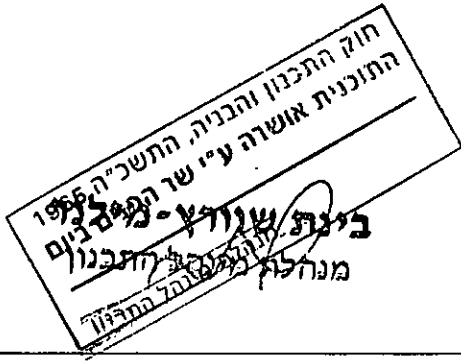
תוכנית מס' 9770

תוספת קומה והרחבות יח"ד ברחוב פתח תקווה 21,23,25,27 בשכונת רוממה, ירושלים.

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
--	---

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לחקיקה בנים לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המגשת והרקע להגשתה**

מדובר בבנין המזרחי בחלקה 87 מתוך שלושה בניינים הקיימים בחלקה, בבנין האמצעי חלה ת.ב.ע. 12057 שאושרה בשנת 2008.

התוכנית מבקשת הרחבות יחיד לקומות העליונות ולעמודות הצדדיות של הבניין. מכיוון שאין אפשרות לתוספת לעמודות הפנימיות קויי הבניין החדשים אינם חלים עליהם החלל שנוצר מתחת לעמודות נוצל למחסנים עבור הדיירים.

רקע תכנוני לתכנית

הת.ב.ע. החלה על החלקה הינה 1144 וכן ת.ב.ע. 4373 (מחסנים בקומת עמודים)

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בתחום התוכנית ישנן עבירות בניה המסומנות להריסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 9770

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומה והרחבות יח"ד ברחוב פתח תקווה 21,23,25,27, בשכונת רוממה, ירושלים.

2,663

מתן תוקף

1

18.07.12

תוכנית מתאר מקומית

ללא איחוד וחלוקה.

כן

לא

ועדה מחוזית

תוכנית ממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב

מספר מהדורה

תאריך עדכון

סוג התוכנית

סוג איחוד

וחלוקה

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות

לעניין תכנון תלת

מימדי

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

1.4 סיווג התוכנית

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	219,500
		קואורדינטה Y	633,525
1.5.2 תיאור מקום		רח' פתח תקוה דרומית לרח' סורוצקין וצפונית לרח' אהליהב.	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		יישוב	ירושלים
		שכונה	רוממה
		רחוב	פתח תקוה
		מספר בית	21,23,25,27

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30236	מוסדר	• חלק מהגוש		87

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
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1144	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות מתכנית 1144.	2085	23/01/1975
4737	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות מתכנית 4737.	4317	6/07/1995
תוכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות מתכנית 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	29.03.96
ב / 5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	18/12/12		17	לי"ר	ימנחה	נספח בייעוץ
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	18/12/12	1		1:250	מחייב	תוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדוארד אימס	18/12/12	1		1:100	מחייב	תשריט התוכנית

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 התוראות על התשריטים.

* למעט מס' הקומות, גובה אבסולוטי ומס' יח"ד מירביים בבניין, קווי בניין ושלבי ביצוע שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0527632667	025371912	פתח תקוה 21, י-ם.			059136739	שמואל ישר	
				0545900982	פתח תקוה 27, י-ם.			54301627	חריטן אברהם יעקב	
				025372837	פתח תקוה 27, י-ם.			701573772	מנדלסון חיים	
			0573135700	025798238	פתח תקוה 21, י-ם.			058384660	אבוביץ אהרון	
			0548413222	025023030	פתח תקווה 27, י-ם.			034951434	פרידמן יוסף	

1.8.2 יזם בפועל-ל"ר

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.			7154225	רחמים דוד	.1
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.			1455404	מרקוביץ לנקה	.2
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.			01432277	גלנט יעקב וזלטה	.3
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.			01440396	ציצואשילי שלום	.4
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.			05622817	כהן ציון	.5
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.			14499996	צח ציאלה	.6
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.			156394670	רוזנברג אייזיק	.7
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.			014075956	אוהב ציון יהושע	.8
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.			038664025	לנדאו שמואל	.9
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.			040702318	פוברסקי יצחק	.10
				כניסה ב' פתח תקוה 25, י-ם.			700391366	זינגר יוסף	.11
				כניסה ב' פתח תקוה 25, י-ם.			1432277	גלנט יעקב	.12
				כניסה ב' פתח תקוה 25, י-ם.			033373150	לנדמן אלימלך	.13
				כניסה ב' פתח תקוה 25, י-ם.			059786558	וינשטוק נפתלי	.14

				כניסה ב' פתח תקוה 25, י-ם.	067404566	בורשטין מנחם	.15
				כניסה ב' פתח תקוה 25, י-ם.	012207684	דויב זק	.16
				כניסה ב' פתח תקוה 25, י-ם.	059791178	מנדלאיל שקד חיים	.17
				כניסה ב' פתח תקוה 25, י-ם.	052990405	ויספלד עקיבא	.18
				כניסה ג' פתח תקוה 23, י-ם.	053908984	שטראוס שמואל	.19
				כניסה ג' פתח תקוה 23, י-ם.	014429864	בן אור אהרון	.20
				כניסה ג' פתח תקוה 23, י-ם.	014528939	דניאלי מנשה	.21
				כניסה ג' פתח תקוה 23, י-ם.	025606302	נוריאל שגיא שאול	.22
				כניסה ג' פתח תקוה 23, י-ם.	1341634	מושיחוב יעקב ונלה	.23
				כניסה ג' פתח תקוה 23, י-ם.	1341634	מושיחוב יעקב	.24
				כניסה ג' פתח תקוה 23, י-ם.	014534715	בלואשווילי יצחק	.25
				כניסה ג' פתח תקוה 23, י-ם.	033042474	שטרנגולד יהודה	.26
				כניסה ד' פתח תקוה 21, י-ם.	014359707	יעקבישווילי דבורה	.27
				כניסה ד' פתח תקוה 21, י-ם.	017623026	לוינסון יעקב	.28
				כניסה ד' פתח תקוה 21, י-ם.	014240576	גאופטמן סופיה	.29
				כניסה ד' פתח תקוה 21, י-ם.	033404708	גרשון אסתר ברניא	.30
				כניסה ד' פתח תקוה 21, י-ם.	014511752	בבליקאשווילי מיכאל	.31
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.	06488325	יחזקאל דוד	.32
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.	01327649	לוי רינה	.33
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.	013660139	גרוסמן רפאל	.34
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.	014637458	מולונדוב רבקה	.35
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.	014561658	יעקובוב אברהם	.36
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.	014543409	אברמוב ברטה	.37
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.	013416318	מושיחוב אהרון	.38
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.	014352918	בראל אברהם	.39
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.	014349252	יעקובי רחל	.40
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.	069737668	שוורץ ברנרד	.41
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.	029453461	מעלומי מרים	.42
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.	01311628	תורגימן יהושוע	.43
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.	013416359	מושיחוב אברך אלי	.44
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ם.	014408330	חן מיכאל	.45
				כניסה ב' פתח תקוה 25, י-ם.	015346620	מייזלמן נפתלי	.46
				כניסה ב' פתח תקוה 25, י-ם.	1463601	פוזיילוב רובין	.47
				כניסה ב' פתח תקוה 25, י-ם.	025097221	הירש שלמה	.48
				כניסה ב' פתח תקוה 25, י-ם.	014592117	דזורלה רותי	.49
				כניסה ב' פתח תקוה 25, י-ם.	1457801	פינחסוב יוסף	.50
				כניסה ב' פתח תקוה 25, י-ם.	1457803	פינחסוב בכור	.51

				כניסה בי פתח תקוה 25, י-ס.		14405021	בר תקוה לוי		.52
				כניסה בי פתח תקוה 25, י-ס.		040021917	בלומנשטוק צבי		.53
				כניסה בי פתח תקוה 25, י-ס.		013030333	מיכאלי מריה		.54
				כניסה בי פתח תקוה 25, י-ס.		1456519	ניסנוב יוסף		.55
				כניסה בי פתח תקוה 25, י-ס.		040699837	רוטנברג זאב		.56
				כניסה בי פתח תקוה 25, י-ס.		01467695	בן דוד אוחיון		.57
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		1463434	חודזייב איסק		.58
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		028535227	טוקר אליעזר חיים		.59
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		1454098	קקיאשווילי אסתר		.60
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		056349202	שטיין אהרון		.61
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		1456773	ניסנוב מישה		.62
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		1446142	איסתן אלואובה		.63
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		6993775	בן חמו יעקב		.64
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		1453260	סטרואשוילי חיים		.65
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		014441075	איטח מרדכי		.66
				כניסה ד' פתח תקוה 21, י-ס.		309911428	קליין משה דוד		.67
				כניסה ד' פתח תקוה 21, י-ס.		01459209	בן דוד מאיר		.68
				כניסה ד' פתח תקוה 21, י-ס.		013123724	חנימוב יואב		.69
				כניסה ד' פתח תקוה 21, י-ס.		057931628	לוי שלמה		.70
				כניסה ד' פתח תקוה 21, י-ס.		1455905	ציצשוילי גרשון		.71
				כניסה ד' פתח תקוה 21, י-ס.		014559066	ציצשוילי שרה		.72
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ס.		110788285	קלאג בנימין		.73
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ס.		701573772	מנדלסון חיים		.74
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ס.		05430162	חריטן אברהם יעקב		.75
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ס.		013148275	זווט יצחק		.76
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ס.		1441112	דודיאשוילי אברהם		.77
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ס.		059769448	פרידמן משה לייב		.78
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ס.		14592703	שימשילאשוילי רפאל		.79
				כניסה א' פתח תקוה 27, י-ס.		1455415	בבליקאשוילי ראובן		.80
				כניסה בי פתח תקוה 25, י-ס.		1429634	בוחבוט מואיז		.81
				כניסה בי פתח תקוה 25, י-ס.		0309395	גאלד משה		.82
				כניסה בי פתח תקוה 25, י-ס.		014126460	דברשילי ראובן		.83
				כניסה בי פתח תקוה 25, י-ס.		000892802	גולדמן חנה ברכה		.84
				כניסה בי פתח תקוה 25, י-ס.		013413703	בורשטיין מניה		.85
				כניסה בי פתח תקוה 25, י-ס.		1440502	צייקושוילי לוי		.86
				כניסה בי פתח תקוה 25, י-ס.		1448349	פיטחדזה שמעון		.87
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		8326217	רייכמן שראל		.88

				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		067791608	כהן פור אברהם		.89
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		0623801	גרוס גרטה ציפורה		.90
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		036113678	כהן יעקב יהונתן		.91
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		1442636	פיטחדזה דניאל		.92
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		014403935	חן לאה		.93
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		028783363	מושקוביץ שלום		.94
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		014407712	קונאשוילי יוסף		.95
				כניסה גי פתח תקוה 23, י-ס.		014505838	ציקווה שרה		.96
				כניסה די פתח תקוה 21, י-ס.		024815367	ויסקי ישראל זיסל		.97
				כניסה די פתח תקוה 21, י-ס.		014526156	אלה רימה		.98
				כניסה די פתח תקוה 21, י-ס.		028144400	סבטו יגאל		.99
				כניסה די פתח תקוה 21, י-ס.		014534911	שמסייב יפה		.100
				כניסה די פתח תקוה 21, י-ס.		014534937	שמסייב אדורד		.101
				כניסה די פתח תקוה 21, י-ס.		4373491	חיומי יוחנן		.102
				כניסה די פתח תקוה 21, י-ס.		317892727	מגנוז אלברט		.103
				כניסה די פתח תקוה 21, י-ס.		028448439	אוש אילה		.104
					רשות הפיתוח				.105

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
eames@netvision.net.il	026734982	0544313429	026733825	אפרתה_15 ירושלים		00078871	304431372	אדוארד אימס	אדריכל	אדריכל
ernstmed@netvision.net.il			025858538	אריה אלטמן 28 פסגת זאב י-ס		827	017199621	אברהם ארנסטר	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית-ל"ר

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
ל"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**

תוספות בניה משני צידי הבניין ותוספת קומה לבניין הקיים לשם הרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינויים במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'
- קביעת בינוי לתוספות בניה בכל הקומות, למעט קומה עליונה קיימת, וזאת לצורך הרחבת יח"ד קיימות בהתאם לנספח בינוי.
- קביעת בינוי לקומה עליונה חדשה בנסיגה עפ"י נספח.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי בניה בשטח מ 3216 עיקרי קיים ל 4426 מ"ר ו-1140.1 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה להולכי רגל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –

2.663 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י חישוב שטחים של המצב הקיים בשטח		4426	+1210	3216	מ"ר (עיקרי בלבד)	מגורים
		40	0	40	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
301	הריסה		
301	זיקת הנאה		

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ג'	
4.1.1 שימושים	
מגורים	
4.1.2 הוראות	
א.	הוראות בניו
<p>א. תוספות בניה בקומות מפלסים $-3.00, \pm 0.00, +3.00, +6.00$ בעמודות הצדדיות לשם הרחבות יחיד קיימות.</p> <p>ב. תוספת בניה למפלס $+9.00$ בקומה שמעל במפלס $+12.00$</p> <p>ג. תוספת בניה בקומת מפלס -6.00 בבנינים 21,27 לשם תוספת מחסנים.</p>	
ב.	הוראות בניו
<p>א. 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.</p> <p>ב. לא תותר הרחבה צידית למפלס $+9.00$ אשר מקבל הרחבה במפלס $+12.00$.</p>	
ג.	עיצוב אדריכלי
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
ד.	פסולת בנין
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	
ה.	מבנים להריסה
<p>1. המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון התחום התוכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p> <p>2. מרפסת שנבנתה ללא היתר, תיהרס כתנאי לקבלת היתר בניה.</p>	
ו.	זיקת הנאה
<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלה כל שהיא ישמש כמעבר פתוח לציבור, להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה ועל חשבונם בלבד.</p>	

<p>ז.</p>	<p>תנאים היתר בניה למתן</p>	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. 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 מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות 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.</p> <p>ג. 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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ד. הריסת המבנה המסומן להריסה עפ"י סעיף 4.1.2 ה. "מבנים להריסה".</p> <p>ה. הריסת מרפסת שנבנתה ללא היתר.</p> <p>ו. מעטפת הבניה תהיה באופן שתישמר חזית אחת המשכית, לרבות קומת הקרקע.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>
<p>ח.</p>	<p>קולטי שמש</p>	<p>א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
<p>ט.</p>	<p>אנטנת טלוויזיה ורדיו</p>	<p>בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.</p>
<p>י.</p>	<p>היטל השבחה</p>	<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<p>יא.</p>	<p>רשות העתיקות</p>	<p>ע"פ חוק העתיקות התשל"ח, 1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
<p>יב.</p>	<p>העתקת קולטי שמש על הגג</p>	<p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.</p> <p>2. תשמר גישה חופשית לכלל הדירים אל גג הבנין.</p>

י.ג.	נגישות	<p>1. יותר מעלון ורמפה, מעבר לקווי בניין, עבור הנגשה ליחידה המסומנת בנספח הבינוי כ-" יח"ד 31 " בעמודה הצפון מערבית.</p> <p>2. לעת מתן היתר בניה, ייקבע בתיאום עם עיריית ירושלים, אופן הנגישות הראוי לחלקה, וזאת בהתחשב בצורך הנובע ממגורי נכה במקום. במסגרת זאת, ייקבע אף אם הרמפה הקיימת תיוותר במתכונתה הנוכחית או שיימצא פתרון גישה חלופי.</p> <p>מהנדס העיר (או מי מטעמו) יהא רשאי לקבוע הוראות בדבר שינויים ברמפה הקיימת וכי מיקומה הנוכחי אינו מחייב.</p>
י.ד.	סטיה ניכרת	<p>1. 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>2. 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>3. 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>4. שלבי ביצוע—הינם מחייבים וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. מס' קומות בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
טו.	הוראות בנוגע לעצים לשימור/עקירה	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; (האורך) הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 3-4.</p> <p>2. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>3. <u>סימון בתשריט- עצים לשימור:</u></p> <p>5 עצים: 3 אולמוס (מס' 4,5,6), מס' 3 (אורך) בצד צפון, אורך גדול ייחודי לשימור תמורת ערבות.</p> <p>מס' 1 (רוביניה), צד דרום סמוך לרחוב.</p> <p>הוראות שימור: הפירה /או שינוי מפלס /או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>4. <u>סימון בתשריט- עצים לעקירה:</u> 1 עץ אולמוס (מס' 2)</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יחיד לדונם (נטו)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח הא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	כמסומן בתשריט			2	4	16.00	11.5	40	30%	208%	5566.1	917.5	844	222.6	3582	2,663	301	מגורים ג'

הערות לטבלה:

1. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
2. במידה וישנו צורך בממ"דים, יגרעו שטחי הממ"ד מהשטחים העיקריים, ע"מ שיהיו בקונטור הבניה המוצעת, ללא חריגה מקווי הבניין.

6. הוראות נוספות**6.1 חלחול מי נגר**

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי-התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גנות למתקני החדרה מקומיים, תמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

6.2 חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

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:

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.
 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).
- 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.

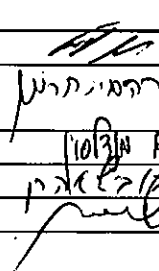
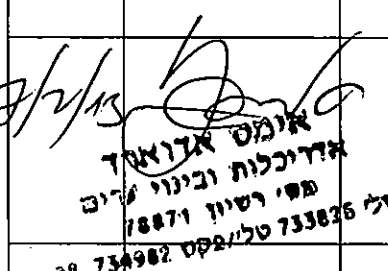
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד, לכל עמודה בנפרד ולתוספת הקומות-כל כניסה בנפרד.

7.2 מימוש התוכנית-ל"ר

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		שמואל ישר	059136739	פתח תקוה 21	מגיש התוכנית
		חריטן אברהם יעקב	54301627	פתח תקוה 27	
		מנדלסון חיים	701573772	פתח תקוה 27	
		אבוביץ אהרון	058384660	פתח תקוה 21	
		פרידמן יוסף	034951434	פתח תקווה 27	
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	 <p>אומיס אדוארד אדדינכות ובינוי מ"ב מס' רשיון 18871 טל' 733826 סלני/פקס 734982 08</p>	00078871	304431372	אדוארד אימס	עורך התוכנית