

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0431460

הרחבות יח"ד קיימות ברח' המ"ג 38, רוממה, ירושלים.

ירושלים

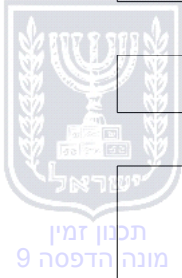
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

- מדובר בבנין על חלקה 38 בגוש 30234 ברח' המ"ג 38, בשכונת רוממה, ירושלים. התבי"ע התקפה הינה 6090 משנת 2002, וייעוד החלקה אזור מגורים מיוחד.

-בבניין מאושר כיום היום 5 קומות, סה"כ 22 יח"ד.

-התוכנית מציעה הרחבות ליח"ד קיימות בנוסף להרחבות יח"ד שאושרו בתבי"ע 6090.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתרי בנייה שונים שאשרו הרחבות יח"ד עפ"י התבי"ע שחלה במקום.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה, לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבניין



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד קיימות ברח' המ"ג 38, רוממה, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

101-0431460

1.2 שטח התכנית

1.175 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16

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

218992 קואורדינאטה X

633713 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' המ"ג 38 בשכונת רוממה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	המ"ג	38	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	מוסדר	חלק	38	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/11/2002	413	5126	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6090. הוראות תכנית 6090 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6090
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דינה גלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה גלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17/09/2017	דינה גלר	17/09/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		17/09/2017	דינה גלר	17/09/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	דיצה ארלנגר(שינפלד)			ירושלים	המ"ג	38	054-8452801	00-0000000	

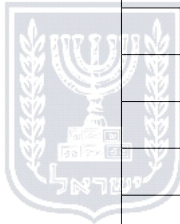
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אשר אולמן			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אסתר איסון			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	סהר אמסטט			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יהושע ארלנגר			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	דיצה ארלנגר(שינפלד)			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אמי גרוס			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ישראל גרוס			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אברהם גרוסמן			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	חנה גרוסמן			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אברהם דדש			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	עדינה דדש			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אריה אהרון הלטובסקי			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	עלקא הלטובסקי			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ישראל מאיר וולדמן			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	רבקה וולדמן			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	פני וייס			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יהודה ויצמן			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שרה ויצמן			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	דן וקנין			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שמחה וקנין			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יהודה זינגר			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	בתיה זינגר(לוי)			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	פרייס רוזלי ז"ל יורשי המנוחה			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	מרים ילן			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	גיטל כהן			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יוסף שלמה כהן			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	חנה כהן שמעוני			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שרה כץ			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אילת מיכל נדב			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	מתתיהו נדב			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	קילא סולוביציק			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יוסף פרייס			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יעקב פרייס			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ליאו פרייס			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	מוזס פרייס			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	רונלד פרייס			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	מאיר פרנקל			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	רחל פרנקל			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יהודית קלקנר			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אהרון שאלתיאל			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ורד שאלתיאל			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	רחל שטיינהויז			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יהודה שמעון			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות הפתוח	ירושלים	יפו	17	02-5237347	00-0000000	
חוכר	אליהו דב גוט			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
חוכר	ברכה גוט			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
חוכר	מרים יוכבד הייזלר			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
חוכר	מיכאל דב הירשפרונג			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
חוכר	טליה סוסניק			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	
חוכר	נפתלי סוסניק			ירושלים	המ"ג	38	00-0000000	00-0000000	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע פרייס ליאו בעל דרכון מס' F0668361
 בעל עניין בקרקע פרייס יעקב בעל דרכון מס' F2296625
 בעל עניין בקרקע גרוסמן אברהם בעל ת.ז. מס' 123642
 בעל עניין בקרקע גרוסמן חנה בעל ת.ז. מס' 123643
 בעל עניין בקרקע כהן גיטל בעל ת.ז. מס' 2972110
 בעל עניין בקרקע דדש אברהם בעל ת.ז. מס' 5981926
 בעל עניין בקרקע דדש עדינה בעל ת.ז. מס' 5981926
 בעל עניין בקרקע גוט ברכה בעל ת.ז. מס' 1733238
 בעל עניין בקרקע גוט אליהו דב בעל דרכון מס' 6180517
 בעל עניין בקרקע שמעון יהודה בעל ת.ז. מס' 299103
 בעל עניין בקרקע כהן שמעוני חנה בעל ת.ז. מס' 31452
 בעל עניין בקרקע כץ שרה בעל ת.ז. מס' 906297

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דינה גלר	48246		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		aklain@kavn aki.net
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הרחבות יח"ד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - א. תוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבות יח"ד קיימות.
 - ב. תוספת מחסנים בקומת הקרקע.
 - ג. הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
3. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
4. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

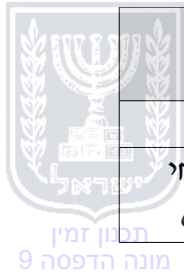


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.175

שטח התכנית בדונם



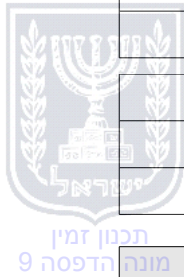
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	22			22	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר כולל את שטחי הבניה שאושרו בתבע 6090	3,073		+549	2,524	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,175	100
סה"כ	1,175	100

מצב מוצע

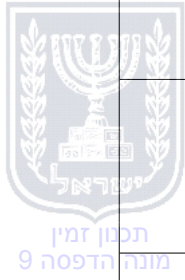
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,171.06	100
סה"כ	1,171.06	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס +0.00), בקומה א' (מפלס +3.00), בקומה ב' (מפלס +6.00), בקומה ג' (מפלס +9.00) ובקומה ד' (מפלס +12.00), לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>ב. תוספת מחסנים בקומת הקרקע (מפלס +0.00) הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירב, גובה בניה מירב, מס' קומות מירב, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 22 יחידות דיור.</p> <p>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.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ז	<p>גגות</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</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:</p> <p>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 הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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 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>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים - תמ"א 38:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין 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 רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2ז' (הענתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2יא' (חניה), 4.1.2יב' (עצים לשימור ולעקירה), 6.4(חשמל) להלן.</p>
י	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>2. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>4. (בתכניות הכוללות מכפילי חנייה או מעליות) ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי/ הבקשה להיתר ועל חשבונם, עצים בגודל ובגובה שיקבע ע"י מחלקת הגנות.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן.</p>
יב	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 15	22	41	298	3510			437	3073	1175	1	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) $793.43=15.0$

גובה מעקה גג: $16.10=794.53$

(2) כמפורט בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.2	פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה 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.
6.3	שילוט וסימון	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
6.4	חשמל	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
6.5	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.
6.6	עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.7	ניהול מי נגר	<p>במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>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> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבנן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

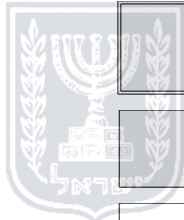


תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.7 ניהול מי נגר	6.7
5. תכנון משטח החנייה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.	

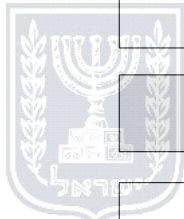


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבות יח"ד קיימות	<p>תוספות הבניה תבוצענה בהינף אחד לכל כניסה בבניין. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל כניסה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל כניסה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובתא שטח מס' 1 לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9