

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0492587

הרחבות יח"ד קיימות ברח' פנים מאירות 1, בשכונת 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 76 בגוש 30234 רח' פנים מאירות 1, בשכונת רוממה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תוכנית 12885 אשר אושרה בשנת 2010, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים ג'1.

-בבנין קיימות היום 6 קומות וקומת מרתף חלקית, סה"כ 32 יח"ד.

- התוכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות בחזית קדמית ואחורית.

רקע תכנוני לתכנית

הבנין נבנה עפ"י תרש"צ 5/03/2 בתחילת שנות השבעים, בשנת 2010 אושרה תב"ע מס' 12855 אשר אישרה תוספת קומה עבור הרחבות יח"ד קיימות. בשנת 2009 אושר היתר בניה מס' 09/637.0 להרחבת יח"ד עפ"י תב"ע, ובשנת 2015 אושר היתר בניה מס' 09/637.1 להרחבה עפ"י תב"ע אשר לא מומש בפועל.

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 בבנין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבנין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד קיימות ברח' פנים מאירות 1, בשכונת רוממה, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0492587

1.537 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

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

219095 קואורדינאטה X

633842 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' פנים מאירות בשכונת רוממה, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	מוסדר	חלק	76	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/10/2009	200	6008	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 12885. הוראות תכנית 12885 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	12885
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת את תוכנית המתאר המקומית לירושלים(62)	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			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הגבהים והמרחקים לגבול מגרש.	09: 57 14/05/2018	אוריה שוחט	24/12/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		08: 28 09/04/2018	יורם אלישיב	24/12/2019	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	ברוך שטרק			ירושלים	פנים מאירות (1)	1	073-7419330	073-7419335	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית: בעל הנכס נושא דרכון מס' 302054081.

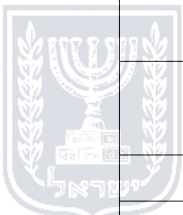
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חיים אדלר			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יהודית אדלר			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		מרים אורלנסקי			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יצחק בוקר			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		מרים בוקר			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		מרדכי בנדיקט			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		דבורה שרון ברגר וולרנקליין			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אורית גיל			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		נורית גיל			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	

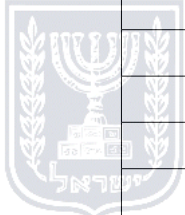


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

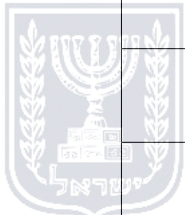


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		הדסה גליק			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		צבי גליק			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		חנה דויטש			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יוסף הנדלר			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		נחמה הנדלר			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		דניאל נתן וולרנקליין			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		סילביה וינבך			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		רחל זק"ש			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		חווה אסנת טאו			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		מרדכי טאו			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אליעזר יודקוביץ			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		גיטל יודקוביץ			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		ציפורה לאה סגל			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		ברוך דוב סטפנסקי			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		מאיר פוגל			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		מרים פוגל			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		סימור פינקו			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אליקום פרידמן			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		משה יוסף (מור) פשקס			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	

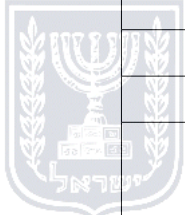


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

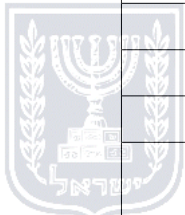


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נחמן קליין			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		ברכה ראובן			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		רפאל ראובן			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אסתר רובין			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		מיכאל (חיים) רוזנבלט			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		קרן רוזנבלט			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		אהרון רוזנברגר			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		לאה צבייה רוזנברגר			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		ראובן רוזנברגר			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		גלוריה רוטשטיין			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		צבי שטרן			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		שרה שטרן			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		ברוך שטרק			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים		שרה שרלין שכטר			ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	
בעלים				קופת עזרה לנצרכים וגמ"ח ע"ש נחמן ומטל ע"ה	ירושלים	פנים מאירות	1	00-0000000	00-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין בקרקע נושאי דרכון:

שטרק ברוך: דרכון מס' - 302054081

אייזנברג בן: דרכון מס' 064323

אייזנברג רות: דרכון מס' 543004580

שטרן שרה: דרכון מס' 2243900

פינקוס סימור: דרכון מס' 110868129

רוזנבלט מיכאל (חיים): דרכון מס' 110834930



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	אוריה שוחט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	073-7419330		aklain@kavn aki.net
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הרחבות יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים ג'1 לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, כמפורט בנספח הבינוי.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

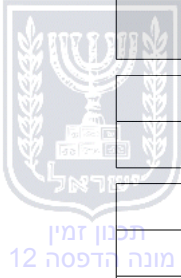
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,555	מגורים ג' 1
100	1,555	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,554.98	מגורים ג'
100	1,554.98	סה"כ



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 בנייה כמפורט להלן:</p> <p>תותרנה תוספות בנייה בקומת מרתף (מפלס 6.12 -), בקומת קרקע(מפלס 3.06-), בקומת כניסה (מפלס 0.00), בקומה א(מפלס 3.06), בקומה ב (מפלס 6.12), ובקומה ג(מפלס 9.18), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</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 מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>2. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בדיו בצבע אדום הינם קווי בניין שבתחומם יבנו המרפסות המוצעות במסגרת תכנית זו.</p>
ד	<p>זכויות בניה מאושרות</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 32 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 כמצוין 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 גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4.1	מגורים ג'
ז	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</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 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 מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, 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 וחימוניות 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 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. היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2-ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2-ז' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2-י' (חניה), 4.1.2-י"א (עצים לעקירה ושימור).</p>
יא	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה 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>שמירה על עצים בוגרים</p>

מגורים ג'	4.1
<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 הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שיעקרו יינטעו/מגישי/ הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, ובגודל שיקבע ע"י מחלקת הגננות באגף שיפור פני העיר.</p> <p>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 הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	<p>יב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 16.4	32	47	288	4489.3	264	743.2	351	3131.1	1555	1	מגורים	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $16.40 = 784.15$ מאושר בתבוע 12885.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	
	<p>ע"פ חוק העתיקות התשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
6.2	תקשורת	
	<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>	
6.3	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. 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 מגוננים בכל מבן 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 מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השחיה קטנים) 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון נמוך. 	
6.4	פסולת בניין	
	<p>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 והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	
6.5	שילוט וסימון	
	<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>	
6.6	היטל השבחה	
	<p>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.</p>	
6.7	מתקנים זמניים	
	<p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	
2	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

