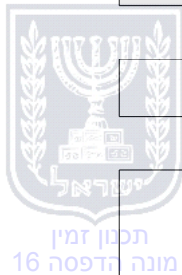


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0398032

תוספת קומות ואגף חדש למבנה קיים בשכונת בית חנינא, 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 :
04/06/2017
להפקיד את התכנית
25/03/2018
תאריך מ"מ 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

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא תוכנית זו החלק המזרחי מחלקה 7 בגוש 30607.
החלקה הינה בבעלות פרטית.
שטח התוכנית כ- 1.411 דונם.

החלקה נמצאת בשכונת בית חנינה בצמוד לציר הראשי (דרך רמאללה).
ע"ג החלקה קיים בנין מגורים בן 3 קומות.

התוכנית מציעה הגדלת זכויות בנייה בשטח המיועד למגורים (לפי תוכנית 3458 א') ושילוב מסחר עם מגורים.
כמו כן, התוכנית קובעת מס' קומות מרבי ל-4, מס' יחיד ל- 11 וקווי בניין מרביים.

התוכנית מכשירה בניין קיים בחלק המזרחי ומציעה בניין חדש בחלק המערבי של החלקה.

2. רקע תכנוני לתוכנית

על החלקה חלה תוכנית במ-3458 א' שהינה תוכנית מתאר לשכונת בית חנינה (צפון).
בהתאם לתשריט התוכנית, במרכז החלקה אושר ייעוד של דרך אשר מחלק את החלקה לשני חלקים כדלקמן:

- החלק המערבי מיועד לאזור מסחר מיוחד.

- חלק המזרחי מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד, בו זכויות בנייה 75% משטח המגרש נטו בשלוש קומות.
התוכנית חלה על החלק המזרחי של החלקה והדרך
הבניין הבנוי בשטח התוכנית הינו ללא היתר.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
קיים הליך משפטי בת.פ. 4819/10.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ואגף חדש למבנה קיים בשכונת בית חנינא,
ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0398032 מספר התכנית

1.411 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

221830 קואורדינאטה X

638800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך רמאללה, מצפון לבי"ס הלן קלר, שכונת בבית חנינא

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	דרך רמאללה		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		7

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 16



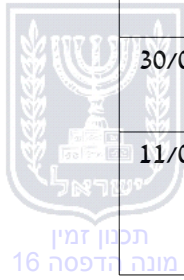
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	כפיפות	תמא/ 15
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166 ב'.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את תוכנית המתאר לירושלים 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/ 5022 / א'.	כפיפות	מק/ 5022 / א
11/01/1998	1269	4605	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית במ/ 3458 / א'.	החלפה	במ/ 3458 / 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			מחמד קיימרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד קיימרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	20/11/2017	מחמד עמרו	20/11/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מחייב לעניין קווי בניין מרביים, מס' קומות מרבי, גובה בנייה מרבי ולעניין האטימה עד להוצאת היתר בנייה	18/12/2017	מחמד קיימרי	17/12/2017	2	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	18/12/2017	מחמד קיימרי	17/12/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים	08/02/2018	רקפת הדר-גבאי	20/11/2017	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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	חרבי אחמד אבו זהריה			ירושלים	דרך שועפאט (1)		02-9661199	02-6505567	Ziad@kblawoffices.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ד.א. 35740304, כתובת: ת.ד. 18592.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חרבי אחמד אבו זהריה			ירושלים	דרך שועפאט (1)		02-9661199	02-6505567	Ziad@kblawoffices.net

(1) כתובת: ת.ד. 18592.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		גימיל עלי עבדאללה אבו זהריה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5856073	02-5856073	Ziad@kblawoffices.net
אחר		חרבי אחמד אבו זהריה			ירושלים	דרך שועפאט (1)		02-9661199	02-6505567	Ziad@kblawoffices.net
אחר		טארק אחמד אבו זהריה		באמצעות חרבי אחמד אבו זהריה	ירושלים	דרך שועפאט (1)		02-9661199	02-6505567	Ziad@kblawoffices.net

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		עזאם אחמד אבו זהריה		באמצעות חרבי אחמד אבו זהריה	ירושלים	דרך שועפאט) (1		02-9661199	02-6505567	Ziad@kblawoffices. net
אחר		עליאן עות'מאן עליאן אבו זהריה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5856073	02-5856073	Ziad@kblawoffices. net
אחר		עמאד אחמד אבו זהריה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5856073	02-5856073	Ziad@kblawoffices. net

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית בלבד. אין באישור התכנית כדי ללמד על הזכויות בקרקע.

(1) כתובת: ת.ד. 18592.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	02-6284152	mkaimari@g mail.com
אגרונומית ובוטנאית	אגרונום	רקפת הדר-גבאי		דרי' רקפת הדר-גבאי	צור הדסה	שורק	34	02-6516115	02-5703325	dryy@zahav. net.il
מודד מוסמך	מודד	מוסטפה זיד	1423	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	ירדן- תנועה וכבישים	ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		info@yarden- eng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 קומות ואגף חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים.
4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מס' קומות מרבי ל- 4 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות.
6. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 6 יח"ד ל- 11 יח"ד.
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
9. קביעת הוראות להעתקת עצים בוגרים.
10. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
11. קביעת הוראות בגין אטימת שטח עד להוצאת היתר בנייה בהיקף של כ- 500.0 מ"ר.



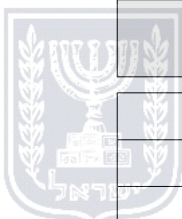
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

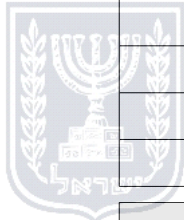
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חדשה	215	15.24
מגורים 1 מיוחד	1,196	84.76
סה"כ	1,411	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	215.31	15.26
מגורים ב'	1,195.28	84.74
סה"כ	1,410.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



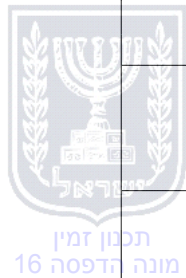
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים. מסחר בקומה ב' בחזית הפונה לדרך רמאללה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. תותר הקמת אגף חדש בן 4 קומות מעל 3 קומות חנייה תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותר תוספת קומה אחת מעל הבניין הקיים, בהתאם לנספח הבינוי. 3. תותר חזית מסחרית במפלס 727.16, בהתאם לנספח הבינוי. 4. בבניין הקיים תבוצע אטימה בהיקף של 500.0 מ"ר בקומה א' במפלס 723.12 ובקומה ג' במפלס 729.36, בהתאם למסומן בנספח הבינוי בקווים אלכסוניים בצבע אדום. האטימה תשאר בעינה עד הוצאת היתר בנייה.
ב	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2. מספר הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. שינוי קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על אטימת שטח עד להוצאת היתר בנייה, כמפורט במסמכי התכנית, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
ג	תנאים למתן היתרי בניה 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח, לרבות בדיקת משולשי ראות בכניסה לחנייה תת-קרקעית. 5. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין גודל פחי האשפה ופחי מחזור. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת איכות הסביבה.



4.1	מגורים ב'
	<p>7. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת אישור שירותי כבאות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור חברת הגיחון.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור מחלקת הפיקוח בעיריית ירושלים שהאטימה המסומנת בנספח הבינוי נשארה על כנה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת ואישור תוכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה אל המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר הבנייה יהיה סלילת דרך גישה בפועל בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>13. תנאי למתן טופס איכלוס היה נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית המזרחית ובחזית המערבית, ובתיאם עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, לרבות תכנון רמפות, מערך חנייה, פריקה וטעינה והסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו, בתיאום עם אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת מתן היתר בנייה.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>שילוט וסימון</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ט	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>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.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>א. 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:</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. 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).</p> <p>ד. 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.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>3. סימון בתשריט- עצים להעתקה.</p> <p>4. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
יד	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות לכבאות וההצלה.</p> <p>2. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p> <p>3. בבניינים שגובהם יותר מ' 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים.</p> <p>4. דרכי הגישה למבנים הקיימים ולמבנים שייבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, יהיו ברוחב שלא יפחת מ' 4.0 מ' ורדיוס סיבוב שלא יפחת מ- 16.0 מ', וזאת ע"מ להבטיח כניסה של רכבי כיבוי עם מנופים גבוהים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.</p> <p>2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
																מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	3	4	(3)	11	(2) 45	271	3241	1331	277	(1) 1633	1196	2 + 1	1	מגורים ב' ומסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה, מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מהם 156 מ"ר למסחר בקומת ב'.

(2) תכסית בנייה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.

(3) גובה מבנה/אגף מזרחי: 16.91 מ'. מעל גובה זה יותר בניית חדר יציאה לגג ומעקה תקני.

גובה מבנה/אגף מערבי: 12.48 מ'. מעל גובה זה יותר בניית חדר יציאה לגג ומעקה תקני..

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הבניין/ גדר/ מדרגות המסומנים בתשריט ונספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי למתן טופס 4, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.3 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התוכנית	תנאי לאישור התוכנית יהא קבלת אישור המלמד שהאטימה כמפורט בנספח הבינוי נשארה על כנה.
2	תנאים להיתר בנייה	1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת ואישור תוכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה אל המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה סלילת דרך גישה למגרש בהתאם לנספח התנועה. 3. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
3	תנאים למתן טופס 4	תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית: 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16