

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11113 ב'

שם תוכנית: בניין מגורים חדש, בית חנינה

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף הפקדה

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>12.12.13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>גלית רובינשטיין</u> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 11113 ב'**דברי הסבר לתכנית מס' 11113 ב'****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית המוגשת נמצאת ברחוב אלתל בשכונת בית חנינא. הבניין המוצע בן 4 קומות מעל ל ± 0.00 ו-3 קומות מתחת למפלס ± 0.00 הכולל שני קומות חניה. סה"כ 12 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום- 3457 א' המייעדת שטח זה למגורים 5 מיוחד. כיום בעקבות פיתוח העיר מבחינה דמוגרפית ומבנית, יש צורך בהרחבת הבינוי.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח זה קיים בניין בן 2 קומות ללא היתר בניה. קומות אלו ישמשו כחניה למבנה החדש ושטחם הוא בתוספת ל-180% המירבי במגרש. בקומת הכניסה מוצע שטח לציבורי.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

בעלי הקרקע:

נקולא עיסא אלדדס, דרכון ארה"ב 514792550.

בעל הקרקע מיופה כח על ידי ג'וזף אבו גוש דרכון ארה"ב 188798650.

שם האדריכל : אלי רכס

שם מגיש התכנית : ניקולא עיסא אלדדס

באמצעות מיופה כח ג'וזף אבו גוש.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>בניין מגורים חדש, בית חנינה</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>11113 ב'</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>863 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>• מילוי תנאים לאישור</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>01.04.2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>• כן.</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>• ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימד</p>	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222,015
קואורדינטה Y 636,915

1.5.2 תאור מקום : התכנית חלה בשכונת בית חנינא מזרחית לדרך ראמלה צפונית לדרך טל אלפול

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית : רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות : חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית : ישוב ירושלים
שכונה : בית חנינא
רחוב : טל אלפול
מספר בית : אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק מהגוש	98	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	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
19.4.96	4400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/ 3457 אי' ממשיכות לחול.	שינוי	במ/3457 אי'
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 אי', הוראות תכנית מק/5022 אי' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 אי'
25/5/2000	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבולות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 – תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	כפיפות	תמ"א 15

1.7 מסמכי התכנית

שימו לב ! לגבי תשריט התכנית יש לרשום את קנה המידה של המצב המוצע.

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
-	---	אלי רכס	01-04-13	-	17	-	מחייב	הוראות התכנית
-	---	אלי רכס	01-04-13	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
-	---	אלי רכס	01-04-13	1	-	1:200	*מחייב חלקי	נספת בינוי

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.

- מחייב לנושא – מס' יח"ד, קווי בניין, גובה ומיספר קומות ושטחי בנייה מרביים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
-	-	050-5554062	02-533663	רח' יסמין 5 אבוגוש	-	-	דרכון ארה"ב 188798650	נקולא עיסא אלדדם מיופה כח על ידי ג'וזף אבו גוש	-	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

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

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
-	-	050-5554062	02-5336631	רח' יסמין 5 אבוגוש	-	-	דרכון ארה"ב 188798650	נקולא עיסא אלדדם מיופה כח על ידי ג'וזף אבו גוש	-	בעלים

1.8.3 עורך התכנית 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
office@reches-eshkol.org	6789818 02-	4420353 054	6790144 02	האומן 9 ירושלים 93420	רכס-אשכול אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002	21848	ת.ז. 005762216	אלי רכס	אדריכל
----	----	----	02-6276585	צלחה אל דין 10 י-ם	בית אלמקדס למדידות והנדסה	1180	059916429	עומרי האני	מודד
Agtrafic@netvision.net.il	02- 6248794	-	6248794-02	שמואל הנגיד	גיאליציינסקי 012078473	005544	012078473	אברהם גיאליציינסקי	מהנדס תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

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
לטא רלוונטי	

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**

- הכשרת בנייה קיימת עבור שטחי חניה ותוספת בניה מעל עבור שטח למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**2.2.1 שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:**

- שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג'.
- קביעת השימושים המותרים בקרקע.

2.2.2 קביעת הוראות בנייה:

- קביעת הוראות למבנה חדש למגורים, בן 4 קומות + חדר מדרגות היוצא לגג מעל ל- ± 0.00 .
- קומות מתחת ל- ± 0.00 , הכולל 1 קומת מגורים ומחסנים ו 2 קומות חנייה.
- קביעת 12 יח"ד מירבי במגרש.
- קביעת שטחי בנייה המרביים למגורים בהיקף של: 2345 מ"ר מהם 990 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1355.0 מ"ר שטחי שרות. (ראה טבלה מס' 5)
- קביעת שטחי בנייה המרביים לגן ילדים בהיקף של: 125 מ"ר מהם 112.5 מ"ר שטחים עיקריים ו- 12.5 מ"ר שטחי שרות. (ראה טבלה מס' 5)
- קביעת שטחים ציבוריים.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- הנחיות בינוי.
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.

ח. קביעת השלבים והנחיות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 0.863 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תביע 3457 א' 50% בניה		990	610.5+	379.5	מ"ר	מגורים (שטח עיקרי)
4 יחידות/דונם		12	+ 8	4	מס' יח"ד	
		112.5	112.5	0	---	שטחי ציבור (שטח עיקרי)

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 15), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
		הגבלת גובה בנייה שדה טעופה עטרות			
		1		1	מגורים ג'
				2	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
87%	759	מגורים ג'		87%	759	מגורים 5 מיוחד
13%	104	דרך מאושרת		13%	104	דרך מאושרת
100%	863	סה"כ		100%	863	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ג'****4.1.1 שימושים**

מגורים, גן ילדים.

4.1.2 הוראותא. הוראות
בינוי ופיתוח

תותר עד 180% בניה מרביים למגורים ב 5 קומות מעל קומות החניה, ה 180% למגורים לא כוללים את שטחי החניה ושטחי גן הילדים בקומת הקרקע.

1. יזם התכנית יבנה כיתת גן ילדים במיפלס הכניסה.
2. החצר הצמודה לגן הילדים תהיה חצר הגן. בשעות בהן הגן אינו פעיל תוכל החצר לשמש את דיירי הבניין עפ"י הסדר עם עיריית ירושלים.
3. היזם יתכנן ויבנה את כיתות גן הילדים עד רמת טופס 4 ותעודת גמר. התכנון יתואם ויאושר ע"י צאגף מבני ציבור.
4. גודל כיתת הגן יהיה 125 מ"ר בהתאם לדרישות העירייה.

כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ב. עיצוב
אדריכלי

דודי שמש בגג שטוח / משופע, ישולבו הקולטים בעיצוב הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

- ג. רשות העתיקות
1. התוכנית מצויה בתחום אתר העתיקות תל אל-פול, שהוא אתר מוכרז כדן (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 1390 מיום ה-31/8/67).
 2. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה והבניה.
 3. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
 4. על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודה, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- ד. שטח לשימושים ציבוריים
- א. בתחום הבנין במפלס הכניסה יוקם שטח לשימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בנספח מסי 1 בתיאום עם מחלקת מדיניות תכנון.
 - ב. השטח המיועד לשימושים ציבוריים כאמור בסעיף א' לעיל ינותק לחלוטין מהמגורים, הכניסה אליו תופרד מהכניסה למתחם המגרשים.
 - ג. שטחי הבניה לשטח האמור 125 מ"ר סה"כ ראה סעיף 5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה.
 - ד. השטח המיועד לשימושים ציבוריים יבנה במלואו ובשלמותו לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.
 - ה. התכנון וההקמתו של השטח האמור יהא בתאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנו הדירות בבנין.

- | | | |
|----|-------------------------------|---|
| ה. | תנאים
למתן
היתר
בניה | <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תאום התכנית עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תאום נטיעת עצים בוגרים עם מח' שפ"ע.</p> <p>4. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>5. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>6. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> |
|----|-------------------------------|---|

- | | | |
|----|------|--|
| ו. | חניה | <ul style="list-style-type: none"> - החניה למגורים יהיה תת קרקעי בהתאם לנספח מס 1. - החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית בתאום עם אגף תוש"ה. - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת ע"י יועץ תנועה. - תנאי להיתר בניה הוא הגשת כתב התחייבות לטיפול ואחזקה של מעלית הרכב. - ניתן להתקין מעלית חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. - היתר בנייה יכלול מיקום לצבת גנראטור לצורך הפעלת מעלית הרכב במקרה של הפסקת חשמל. - תנאי לאכלוס תהא התקנה בפועל של הגנרטור כאמור, להנחת דעת מהנדס הוועדה א מי מטעמו. - פתרון חנייה לגן ילדים יתואם עם תוש"ה לעת מתן היתר בניה. |
|----|------|--|

ז. סטייה ניכרת
מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

קווי הבניה מרבים המצויים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

שטחי הבניה המירביים הינם מחייבים וכל סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

ח. היטל השבחה
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ט. שדה תעופה עטרות
על תחום התכנית חלות גבולות הבניה בגין קיומו של שדה תעופה עטרות. חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורים בזמן הבניה וכו' הינו עד 814.90 + מטר ואין לחרוג מימנו, תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

4.2.2 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		חניה (% משטחי השירות)	גובה מבנה (מטר)	תכנית (% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת					
												חניה שרות	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	ראה תשריט			3	4	71%	15.00+	45%	15.8	12	309%	2345	979.0	164.67	192.0	211.33	798	759	1	מגורים ג' שטח ציבורי
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	16.4%	125	---	---	---	12.5	112.5			סה"כ
				3	4	71%	15.00+	45%	15.8	12	325.4	2470	979.0	164.67	192.0	223.83	910.50			

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.

- * מניין השטחים של החניה הנמצאים מתחת לקומת ה-0.00±, ומניין השטחים עבור שטחי ציבור אינו נכלל באחוזי הבניה שהינם 180% שטחים מירביים.
- * שטח מירבי למגורים כולל הדירות מתחת ל 0.00+ הינם 180% כולל שטחי שרות עבור ממ"דים.
- * שטח מירבי עבור גן ילדים הינם 16.4% - כולל שטח שרות עבור ממ"ד.
- * שטח מירבי לחניה הינו 129%.

6. הוראות נוספות**6.1. חלחול מי נגר**

ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה 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).

6.2. חיזוק מבנים – תמ"א 38

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:

ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

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).

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.

6.3. חלוקה ורישום

א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת שטחים בסעי' 3.2 לעיל.

ב. מיד עם אישור של התכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית / מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו. לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, ראשית הוועדה המקומית לגבות הוצאת והכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ע"פ החלוקה החדש שניקבע בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4. הפקעה לצורחי ציבור

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו של שם האשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

6.5. פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970.

6.5 הגבלת גובה בניה בגין שד"ת עטרות

על תחום התכנית חלות הגבלות הבניה בגין שדה תעופה עטרות בהתאם להוראות תמ"א 15.

הגובה המרבי המותר לבניה, לרבות אנטנת טלוויזיה, טלפונים וכד', הינו עד 814.90 + מטר מעל פני הים. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**


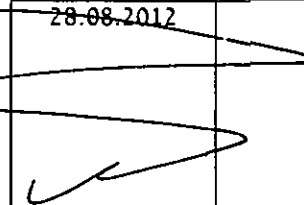
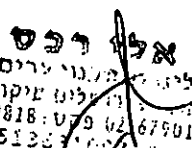
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהנף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	
2	תנאי למתן היתר אכלוס	-1 יהא העברת שטח גן הילדים לעיריית ירושלים. -2 התקנת גנראטור למעלית רכב.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28.08.2012			דרכון ארה"ב 188798650	נקולא עיסא אלדדס מיופה כח על ידי ג'וזף אבו גוש	מגיש התכנית
				לא רלוונטי	יזם במועל (אם) רלבנטי
28.08.2012			דרכון ארה"ב 188798650	נקולא עיסא אלדדס מיופה כח על ידי ג'וזף אבו גוש	בעלי עניין בקרקע
28.08.2012		"אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ" ח.פ. 513631002	ת.ז. 005762216 מ.ר. 21848	אדרי' אלי רכס	עורך התכנית

בע"מ
93420
02-6789818
טל: 513631002

אדריכלים ומתכנני ערים
בע"מ
ח.פ. 513631002