

1014162

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0069518

תוספת קומות למגורים, בית חנינא

משרד הפנים
שכת התכנון מחוז י-ם
18-12-2014
נתקבל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



משרד התכנון והבניה
ירושלים



משרד התכנון והבניה
ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת תוספת שתי קומות מעל בניינים קיימים ומאושרים וזאת בהתאם למדניות, אחוזי הבנייה המירביים המבוקשים מעל הקרקע עד 160%.

ב. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בשטח קרקע בשכונת בית חנינה.

שטח התכנית מיועד עפ"י התכנית 6671 המאושרת לאיזור מגורים 1 מיוחד ושטח לדרך ומעבר ציבורי להולכי רגל.

שטח התכנית נמצא בגוש לא מוסדר 30606.

על חלקה 148 נשוא התכנית הוכנה תכנית בנוי ב 113 בהתאם להוראות תכנית 6671. בהתאם לתכנית הבנוי הונפק היתר בניה מס' 2004/510.

ג. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל.

הבנייה הקיימת בפועל נבנתה בהתאם להיתר הבנייה הנ"ל.

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

הקרקע רשומה בלוח הזכויות ע"ש חאמד סלימאן סלים שומן.

מגישי התכנית הם חלק מבעלי הקרקע וזאת בהתאם ל יפוי כח ותצהירים מצורפים.



מנהל תכנון ופיקוח
מדינת ישראל



מנהל תכנון ופיקוח
מדינת ישראל



מנהל תכנון ופיקוח
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תוספת קומות למגורים, בית חנינא

שם התכנית

101-0069518

מספר התכנית

5.063 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית



לפי סעיף בחוק

לי"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
 קואורדינאטה X 220740
 קואורדינאטה Y 638870

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לכביש 60 (דרך ראמאלה) ומזרחית לכביש 404 ודרומית לאיזור תעשייה עטרות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בית חנינא החדשה		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30606	לא מוסדר	חלק		148, 901

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166/ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
6671	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית 6671 ממשיכות לחול.	5049	1238	28/01/2002
מק/5022/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוהנד עומר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		מוהנד עומר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:200	1	04/05/2014	עומר מוהנד	ועדה מחוזית	04/05/2014	נספח בנוי (מחייב לעניין: גובה, מסי קומות, מסי יחיד, קווי בניין) ונסיגה בקומות המוצעות בבניין מסי 1 בתא שטח מסי 1. חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:500		19/01/2014	עומר מוהנד	ועדה מחוזית	19/02/2014	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	לא

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



תכנית מס' 101-0069518
מועד הפקדה: 14/11/2014

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אסמעיל אשהב			ירושלים	(1)		050-6260228	02-6286130	
	מוחמד גזאווי			ירושלים	(2)		052-2460946	02-6286130	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 47154, בית חנינא.

(2) כתובת: בית חנינא.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777	02-6296666	
בעלים	אסמעיל אשהב			ירושלים	(2)		050-6260228	02-6286130	
בעלים	חאמד גזאווי			ירושלים	(3)		052-2460946	02-6286130	
בעלים	מוחמד גזאווי			ירושלים	(4)		052-2460946	02-6286130	
בעלים	גימאל סונקרט			ירושלים	(5)		02-6286130	02-6286130	
בעלים	חאמד שומן			ירושלים	(6)		050-6260228	02-6286130	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלקת הקרקע רישומה בלוח הזכויות ע"ש הבעל הקודם.

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) כתובת: בית חנינא.

(3) כתובת: ת.ד. 47154, בית חנינא.

(4) כתובת: ת.ד. 47154, בית חנינא.

(5) כתובת: בית חנינא.

(6) כתובת: בית חנינא, ירושלים.

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	מוהנד עומר	106439		טייבה	(1)		02-6286130	02-6286130	mohand.omar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק ג'בארה	991		טייבה	(2)		09-7991415	09-7995820	tgb@012.net.i
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	(3)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 4049.

(2) כתובת: טייבה 1768. ת.ד. 40400.

(3) כתובת: ת.ד. 27226.



מנהל תכנון
מנהל תכנון

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה 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 מעל 7 ביניינים קיימים לשם תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 מיוחד לאיזור מגורים ב'.

2.2.2 הגדלת מספר הקומות מ 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית בבניינים מס' 2, 3, 6, 7 ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.



תכנון ייחודי
מונה ה' תשס"ח 20

2.2.3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית, בבניין מס' 4 מ- 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית בבניינים מס' 2, 3, 6, 7 ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית ובבניינים מס' 1 ו- 5 מ- 2 קומות מעל הכניסה הקובעת קומות.

2.2.3 קביעת קוי בניין חדשים.

2.2.4 קביעת מספר יח"ד מירבי ל 50 יח"ד בכל תחום התכנית.

2.2.5 קביעת סך השטחים בתכנית:

בבניין מס' 1: ל 971 מ"ר מתוכם 796 מ"ר עיקרי ו- 175 מ"ר שטחי שירות,

בבניין מס' 2: ל 1320 מ"ר מתוכם 940 מ"ר עיקרי ו- 134 מ"ר שירות מעל המפלס 00

ו- 246 מ"ר שירות מתחתיו,

בבניין מס' 3: ל 725 מ"ר מתוכם 495 מ"ר עיקרי ו- 92 מ"ר שירות מעל המפלס 00

ו- 138 מ"ר שירות מתחתיו,

בבניין מס' 4: ל 1641 מ"ר מתוכם 1155 מ"ר עיקרי ו- 180 מ"ר שירות מעל המפלס 00

ו- 306 מ"ר שירות מתחתיו,

בבניין מס' 5: ל 960 מ"ר מתוכם 867 מ"ר עיקרי ו- 93 מ"ר שטחי שירות,

בבניין מס' 6: ל 1218 מ"ר מתוכם 912 מ"ר עיקרי ו- 126 מ"ר שירות מעל המפלס 00

ו- 180 מ"ר שירות מתחתיו,

בבניין מס' 7: ל 1097 מ"ר מתוכם 875 מ"ר עיקרי ו- 115 מ"ר שטחי שירות מעל המפלס 00

ו- 107 מ"ר שירות מתחתיו.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה.



תכנון ייחודי
מונה ה' תשס"ח 20

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.063

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר לפי היתר מסי 04/510	50		+23	27	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר לפי ת.ב.ע מסי 6671	6,040		+2,445	3,595	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



תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
6 - 1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים להעתקה
101	שביל	בלוק עץ/עצים לשימור
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
6, 5, 1	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
6 - 1	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
5, 3 - 1	מגורים ב'	להריסה
101	שביל	להריסה
6 - 1	מגורים ב'	קו בנין עילי
101	שביל	
6, 5, 3 - 1	מגורים ב'	

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	4,818.77	95.17
מעבר ציבורי להולכי רגל בלבד	244.66	4.83
סה"כ	5,063.43	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,818.77	95.17
שביל	244.66	4.83
סה"כ	5,063.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
חניה	א
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות ותכנית פיתוח כולל העתקת גדרות.</p>	
סטיה ניכרת	ב
<p>1. מספר הקומות וגובה הבניינים 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. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>5. המרווח בין הבנינים בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. נסיגות מקו הבנין בקומות העליונות החדשות כמצויין בנספח הבנוי בגליון מס' 1 הינן מחייבות, צמצום השטח יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
עיצוב אדריכלי	ג
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>	
קולטי שמש על הגג	ד
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ה
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>	



4.1	מגורים ב'
	<p>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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות ותכנית פיתוח כולל העתקת גדרות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה ראשון הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח השביל לאורך המגרש (שביל עם זיקת הנאה לרכב).</p> <p>6. תיאום עם רשות תעופה אזרחית, ראה סעי' 6.5 להלן (הגבלת גובה בניה בגין שדי"ת עטרות).</p>
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>5. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המעותקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היוזם.</p> <p>6. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת הגנות.</p> <p>7. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
ז	<p>הריסות ופינויים</p> <p>ה גדר/בניין המסומנים בתשריט/נספח הבינוי גליון 1 בצהוב להריסה, מיועדים להריסה יתרוסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון בשטח.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפי"ע.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"ח ! 1978, עם 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,</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>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 ביתד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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). 3. 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.
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד'). זאת לאחר בחינת הועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	<p>א. מעבר ציבורי להולכי רגל, תשתיות, גינון וריהוט רחוב.</p> <p>ב. זיקת הנאה למעבר כלי רכב.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח תשתית</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח השביל לאורך המגרש (שביל עם זיקת הנאה לרכב). 2. בשביל עם זיקת הנאה יותר מעבר לכלי רכב.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
(2)		(2)		4	(1) 12.48	11.5	8	38	139	971			175	796	699	1		מגורים בי
(2)		(2)		4	(1) 12.48	11.5	8	38	(4) 189	1320	246		134	940	701	2		מגורים בי
(2)		(2)		5	(1) 15.6	9.6	14	30	161	2366	444		272	1650	1469	3		מגורים בי
(2)		(2)		4	(1) 12.48	7.7	5	38	148	960			93	867	650	4		מגורים בי
(2)		(2)		4	(1) 12.48	11.7	8	38	(9) 178	1218	180		126	912	682	5		מגורים בי
(2)		(2)		4	(1) 12.48	11.4	7	42	(12) 178	1097	107		115	875	618	6		מגורים בי
							50			7932	977		915	6040				מגורים בי <סך הכל>



משרד התכנון והבנייה

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

מגורים ב'	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)	
			קדמי	אחורי
מגורים ב'		1	(3)	(2)
מגורים ב'		2	(6)	(2)
מגורים ב'		3	(7)	(2)
מגורים ב'		4	(8)	(2)
מגורים ב'		5	(11)	(2)
מגורים ב'		6	(13)	(2)
מגורים ב'	<סך הכל>			



ת.ת. 20

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני ומבנה מתקנים טכניים וחדר מדרגות בהתאם לנספח הבינוי..
- (2) כמפורט בתשריט.
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) 154% אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע..
- (5) מרתף תניה.
- (6) כמפורט בתשריט.
- (7) כמפורט בתשריט.
- (8) כמפורט בתשריט.
- (9) 152% אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע..
- (10) מרתף.
- (11) כמפורט בתשריט.
- (12) 160% אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע..
- (13) כמפורט בתשריט.



ת.ת. 21

6. הוראות נוספות



6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (ג) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>

6.2	זיקת הנאה
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר לרכב(רמפה) על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>



6.3	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. ובכפוף לכל דין.</p>



6.5	מגבלות בניה לגובה
	<p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תוכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו טלפונים וכד' לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה (והינו +811 מטר מעל פני הים) בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבנייה תבוצע לכל בניין בהינף אחד ללא תלות בבניין אחר. לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס 4	1. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		שבעיריית ירושלים. 2. השלמת ביצוע השביל בפועל לשביעות רצון אגף תוש"ה בעיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה:



תכנון זמין
מונה הדפסר 20



תכנון זמין
מונה הדפסר 20



תכנון זמין
מונה הדפסר 20

8. חתימות



מגיש התכנית	שם: אסמעיל אשהב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
מגיש התכנית	שם: מוחמד גזאווי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 1	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	חתימה: _____		

בעל עניין בקרקע	שם: אסמעיל אשהב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		



בעל עניין בקרקע	שם: חאמד גזאווי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם: מוחמד גזאווי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם: גימאל סונקרט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם: חאמד שומן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה: _____		



עורך התכנית	שם: מוהנד עומר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	חתימה:		

