

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1014169

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0121996

הכשרת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש, תוך ניוז שטחים - בית חנינא

ירושלים

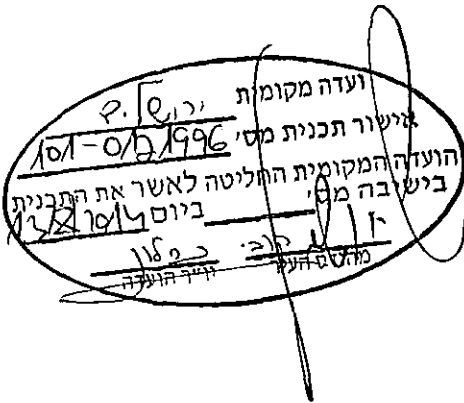
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא התוכנית 3 מגרשי מגורים המהווים חלק מחלקה מחלקה 77 בגוש מס' 30611 אשר נמצאת בשכ' בית חנינה בירושלים.
מגרשי המגורים ידועים כמגרשים 43ג' (תא שטח 3), 43ה' (תא שטח 2) ו- 43ו' (תא שטח 1) לפי תוכנית א/7469. סה"כ שטח המגרשים 2,262.0 מ"ר.
על מגרשים 43ה' ו- 43ו' קיימים שני בניינים.
תוכנית זו מציעה נידוד זכויות בנייה ממגרשים 43ג' ו- 43ה' למגרש 43ו' תוך שמירה על סך זכויות הבנייה המאושרות לשלושת המגרשים.
כמו כן, התוכנית קובעת מס' קומות מרבי, קווי בניין, הוראות בינוי והריסה והוראות לשמירה והעתקת עצים.
2. רקע תכנוני לתוכנית
על 3 המגרשים נשוא התוכנית חלה תוכנית א/7469.
בהתאם לתוכנית א/7469, 3 מגרשי המגורים מיועדים לאזור מגורים 1 מיוחד עם 75% זכויות בנייה בשלוש קומות עליות.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
על מגרש 43ו' (תא שטח 1) קיים בניין מגורים בן 5 קומות ללא היתר וקיים נגדו הליך משפטי. התוכנית מציעה הריסת הקומה הראשונה, והסבתה לחנייה, ושינויים פינניים בבניין תוך הריסת חלק מהקירות הפנימיים.
על מגרש 43ה' (תא שטח 2) קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף לחנייה. הבניין קיים בהיתר שהופק במסגרת תיק בניין 2009/559. מס' ההיתר 104230 והופק ביום 04.04.2012.
מגרש 43ג' (תא שטח 3) הינו ריק ופנוי.
4. אחר
לא תקודם בקשה להיתר במגרש 43ג' (תא שטח 3) עד לאישור תוכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 הכשרת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש, תוך ניווד שטחים- בית חנינא

מספר התכנית 101-0121996

1.2 שטח התכנית שטח 2.262 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

221100 קואורדינטה X

637800 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שלושה מגרשים למגורים.

על שני מגרשים קיימים 2 בניינים : בניין בן 5 קומות על המגרש הצפוני (מס' 1)

ובניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף על המגרש האמצעי (מס' 2).

המגרש הדרומי (מס' 3) הוא מגרש ריק ופנוי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלבירוני		

שכונה בית חנינה- ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		77

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א / 7469	143, ג, 43 - ה 143

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תוכנית מס' 62.	ביטול	62
13/03/2007	1969	5640	תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 7469/א בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 7469/א ממשיכות לחול.	שינוי	7469/א

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				מחמד קימרי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמד קימרי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200	1	14/08/2014	מחמד קימרי	ועדה מקומית	14/08/2014	נספח מס' 1. נספח בינוי לתאי שטח 1-3. מחייב לעניין גובה בניין, מס' קומות מרבי, מס' יחיד מרבי, קווי בניין ושטחי בנייה מרביים.	לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מנחה	1: 200	1	14/08/2014	מחמד קימרי	ועדה מקומית	14/08/2014	נספח מס' 2. נספח חישוב שטחי בנייה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/08/2014	קימרי מחמד	ועדה מקומית	14/08/2014	תשריט מצב מאושר.	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

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
	פאיז אבו שמסייה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גילאל נגיב אבו זהריה		באמצעות מר פאיז אבו שמסייה	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
בעלים	עריפה עאזי אבו זהריה		באמצעות מר פאיז אבו שמסייה	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
בעלים	אסמאעיל מצטפא עיאד אסלאק		באמצעות מר פאיז אבו שמסייה	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
בעלים	חבאס מצטפא סוילם אסלאק			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
בעלים	עאזי מצטפא סוילם אסלאק			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

תכנית מס': 101-0121996 - שם התכנית: הכשרת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש, תוך נידוד שטחים- בית חנינא

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרג' מצטפא סוילם אסלאק		באמצעות מר פאיז אבו שמסייה	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
בעלים	יוסף סאלם חבאס מצטפא		באמצעות מר פאיז אבו שמסייה	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
בעלים	סאלם חבאס מצטפא			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמד קימרי	114600		ירושלים	הלל	12	077-4957745		mkaimari@g mail.com
	מודד	נזאר אבו רגיב	1168		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בתוכנית זו לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן	לא רלוונטי

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

הכשרת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש, תוך ניווד שטחי בנייה, שכונת בית חנינא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
- ב. קביעת בינוי בשטח תא שטח מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי, לקיים בשטח, וכמפורט הלן:
 1. הסבת שטח קומת המרתף (מפלס -3.38) ממגורים לחנייה, תוך ביטול והסבה של 2 יחיד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 2. קביעת בינוי ל- 4 קומות מגורים מעל קומת המרתף כאמור, ל- 8 יחידות דיור, בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לנספח הבינוי.
 3. התרת תוספת ממ"דים בקומה העליונה הקיימת, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש בתא שטח מס' 3, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ד. קביעת בינוי לבניין מגורים בתא שטח מס' 2 בהתאם לקיים בשטח בהיתר ובהתאם לנספח הבינוי.
 - ה. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים בתא שטח מס' 1-3.
 - ו. הגדלת מס' הקומות המרבי בתא שטח מס' 1 מ- 3 קומות ל- 4 קומות מעל קומת חנייה.
 - הקטנת מס' הקומות המרבי בתאי שטח מס' 2 ומס' 3 מ- 3 קומות ל- 2 קומות מעל קומת חנייה.
 - ז. קביעת מס' יחידות הדיור המרבי בכל אחד מתאי השטח שבתוכנית כמפורט הלן:
 - תא שטח מס' 1- 8 יחיד.
 - תא שטח מס' 2- 4 יחיד.
 - תא שטח מס' 1- 1 יחיד.
 - ח. התרת העברת שטחי בנייה מרביים מאושרים מתאי שטח מס' 2 ו- 3 לתא שטח מס' 1, מבלי להגדיל את סך שטחי הבנייה המרבים בתאי שטח אלה, הכך בכפוף להוראות ס' 62(א)(א)(8) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה, 1965.
 - ט. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בנייה.
 - י. קביעת שלבי ביצוע לבינוי כאמור ולהוצאת היתרי הבנייה בגינה.
 - יא. קביעת הוראות בגין גדרות, מדרגות וחלקי מבני להריסה.
 - יב. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, לעקירה ולהעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.262	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	13	סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,696.6	מפורט
			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	13	מצב מאושר עפ"י תוכנית
			.א/7469
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,696.6	מצב מאושר עפ"י תוכנית
			.א/7469

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	
מגורים ב'	3 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	3,1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2,1
להריסה	מגורים ב'	3 - 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	3,2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	2,262.08	100
סה"כ	2,262.08	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,262.08	100
סה"כ	2,262.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בינוי בתחום תא שטח מס' 1: א. שטח קומת המרתף (מפלס -3.38) יוסב ממגורים לחניה, תוך ביטול והסבה של 2 יחידות דיור קיימות, הכל בהתאם למפורט במספח מס' 1. ב. מעל קומת המרתף כאמור, תותר 4 קומות מגורים ל- 8 יחידות דיור, בהתאם לקיים בשטח ובהתאם למפורט בנספח מס' 1. ג. בקומת המגורים העליונה הקיימת (מפלס +10.14) יבנו ממ"דים עבור יחידות הדיור מס' 7 ו- 8, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. 2. בינוי בתחום תא שטח מס' 2: הבינוי בתחום תא שטח מס' 2 יהא לבניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת חנייה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח. 3. בינוי בתחום תא שטח מס' 3: תותר הקמת בניין מגורים חדש בתחום תא שטח מס' 3, בן 2 קומות מעל קומת חנייה (קומה עליונה עבור מחסן בלבד), בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יודגש כי נספח מס' 1 הינו מנחה, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר יחידות הדיור המרבי, גובה הבנייה המרבי, מספר הקומות המרבי, שטחי הבנייה המרביים וקווי הבניין המרביים.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה עילית ובבשני קווים ונקודה בצבע אדום לבנייה תחתית עבור קומות החנייה. יודגש כי קווי הבניין העלילים גם כן תקפים לבנייה תחתית עבור מקומות החנייה.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר העברת שטחי בנייה עיקריים מאושרים מתאי שטח מס' 2 ו- 3 לתא שטח מס' 1, מבלי להגדיל את סך הכל שטחי הבנייה העיקריים בתאי שטח אלו, הכל בכפוף להוראות סעיף 62(א)(א) (8) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה, 1965; וכמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן:</p> <p>שטחי בנייה עיקריים מאושרים בתוכנית 7469/א</p> <p>-----</p> <p>תא שטח מס' 1 - 889.0 מ"ר</p> <p>-----</p> <p>תא שטח מס' 2 - 452.8 מ"ר</p> <p>-----</p> <p>תא שטח מס' 3 - 354.8 מ"ר</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>סה"כ - 1,696.6 מ"ר</p> <p>שטחי בנייה עיקריים מאושרים 101-0121966 זו</p> <p>תא שטח מס' 1 - 1,154.7 מ"ר</p> <p>תא שטח מס' 2 - 420.2 מ"ר</p> <p>תא שטח מס' 3 - 121.7 מ"ר</p> <p>סה"כ - 1,696.6 מ"ר</p>
ה	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בכל תא שטח יהיו כמפורט הלן : תא שטח מס' 1- 8 יח"ד, תא שטח מס' 2- 4 יח"ד, תא שטח מס' 3 : 1 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגיש התוכנית, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>מקומות החנייה הנדרשים עפ"י התקן, לכל אחד מהבניינים שבתוכנית, יבוצעו בתחום כל אחד מתאי השטח בתוכנית בהתאמה. החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה וכמפורט בנספח מס' 1.</p>
ז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלקי המבנה/המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, ומיועדים להריסה, יהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המרבי, כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' יחידות הדיור המרבי בכל תא שטח בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ט	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, שאיננה מסותתת</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>אסורה.</p>
י	<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>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבניין. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקניימ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנון שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואפן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 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 המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 4. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של החנייה הנדרש בכל תא שטח שבתוכנית ושל דרך הגישה אליה, לאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור לעיל יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בד בבד ע"י ביצוע הבנייה בשטח. מוגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח כל תא שטח שבתוכנית אלא לאחר השלמת ביצוע בפועל של החנייה הנדרשת ושל דרך הגישה אליה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 5. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור תוכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) בשטח התוכנית בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה שנקבעו בתוכנית 7469/א. 6. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ולא תעודת גמר כלשהי בתא שטח מס' 1, אלא לאחר השלמת הסבת שטחי המגורים בקומת המרתף לחנייה, כנדרש בתוכנית זו, וקבלת אישור בכתב על כך מהמחלקה לפיקוח על הבנייה בעיריית ירושלים.</p>

4.1	מגורים ב'
יג	<p align="center">עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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>
יד	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים במיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה, וייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים חלופיים, בהתאם ובפיקוח אגרונום.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה, וייעתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, ייקבעו ע"י מחלקת הגנות, עפ"י מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בנייה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התוכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לנייל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות ע"י מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים 1-4 לעיל.</p>
טו	<p align="center">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> <p>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>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</p>

4.1	מגורים ב'
	העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעד	
	מיד- שמאלי	מיד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						
(2)	(2)	1	4	(1) 15.51	7	8	40	137	1621.2	331.5	0	135	1154.7	1185.3	1	1	מגורים	בי'	
(2)	(2)	1	2	(3) 7.28	7	4	40	114	686.3	203.6	0	62.5	420.2	603.7	2	2	מגורים	בי'	
(2)	(2)	1	2	(4) 3.64	2	1	40	92	435.3	299.3	0	14.3	121.7	473.1	3	3	מגורים	בי'	
(2)	(2)	(6)	(6)	(6)	6	13	40	121	2742.8	834.4	0	211.8	1696.6	2262.1 (5)	3-1	3-1	מגורים	בי'	

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

קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
(2)	(2)	1	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	2	2	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	3	3	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	3-1	3-1	מגורים	מגורים ב'

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 לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו, ומחושבים בהתאם להוראות תוכנית א7469א' ולתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובהיתר) התשנ"ב, 1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף תותר בניית חדר יציאה לגג לבניין 1 עד לגובה 18.05 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) בנוסף תותר בניית חדר יציאה לגג לבניין 2 עד לגובה 8.84 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- (4) בנוסף תותר בניית חדר יציאה לגג לבניין 3 עד לגובה 5.72 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- (5) סך שטח תאי השטח 1-3.
- (6) כמצוין בשורה של כל תא שטח בנפרד.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.</p> <p>לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

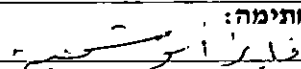





7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>הבנייה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד, ללא תלות בבנייה בתא השטח האחר.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנה מיום אישורה.

8. חתימות			
תאריך: 14.8.14	סוג:	שם: פאיו אבו שמסייה	מגיש התכנית
חתימה: 		שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: גילאל נגיב אבו זהריה	בעל עניין בקרקע
חתימה: 		שם ומספר תאגיד: באמצעות מר פאיו אבו שמסייה	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: עריפה עאצי אבו זהריה	בעל עניין בקרקע
חתימה: 		שם ומספר תאגיד: באמצעות מר פאיו אבו שמסייה	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: אסמאעיל מצטפא עיאד אסלאק	בעל עניין בקרקע
חתימה: 		שם ומספר תאגיד: באמצעות מר פאיו אבו שמסייה	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: חבאס מצטפא סוילם אסלאק	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: עאצי מצטפא סוילם אסלאק	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: פרגי מצטפא סוילם אסלאק	בעל עניין בקרקע
חתימה: 		שם ומספר תאגיד: באמצעות מר פאיו אבו שמסייה	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: יוסף סאלם חבאס מצטפא	בעל עניין בקרקע
חתימה: 		שם ומספר תאגיד: באמצעות מר פאיו אבו שמסייה	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: סאלם חבאס מצטפא	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 14.8.14	סוג: עורך ראשי	שם: מחמד קימרי	עורך התכנית
חתימה: חתימה: מחמד קימרי מאת: מחמד קימרי 114000		שם ומספר תאגיד:	