

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0064030

תוספת בניה בשכונת ג'בל אל מוכבר



תפקיד זמין  
מס' 30

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית  
8.03.2015  
נתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_



תפקיד זמין  
מס' 30

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית לחליטה ביום:

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך \_\_\_\_\_  
יו"ר הוועדה המחוזית



## דברי הסבר לתכנית

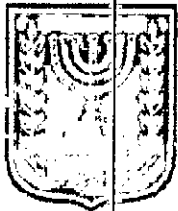
מדובר בשטח המיועד למגורים 6 ודרך מאושרת.

התכנית עינינה שינוי יעוד השטח ממגורים 6 למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, תוך הגדלה במס' הקומות ושינוי בקווי הבנין המאושרים.

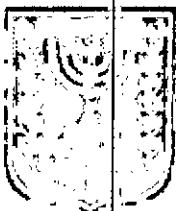
הריסת חלק מהבניו המאושר והכשרת חלק שנבנה בחריגה מהיתר שנתקבל.  
מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      תוספת בניה בשכונת ג'בל אל מוכבר

מספר התכנית      101-0064030

1.2 שטח התכנית      1.109 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 מחוזית

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



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 30



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 30



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 30

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223470 קואורדינאטה X

628641 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גיבל אל מוכבר

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 | גיבל מוכבר |          | 00    |

שכונה גיבל אל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 31239    | לא מוסדר | חלק           | 1                   |                   |

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 ילקוט | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| א / 2683 ✓        | ביטול   | תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית א.2683.                                  | 4391               | 2316                    | 15/03/1996 |
| ב / 5166 ✓        | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.       | 6052               | 1593                    | 21/01/2010 |
| 62 ✓              | ביטול   | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.                                       | 687                | 1586                    | 16/07/1959 |
| מק / 5022 ✓       | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתכנית מק 5022/א, הוראות תכנית מק 5022/א תחולנה על תכנית זו. | 4847               | 2432                    | 30/01/2000 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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 אבו גנאם |           |             |   | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1:250    | 1                   |             | מחמד אבו גנאם |           |             | תשריט מצב מוצע  | לא                  |
| בינוי                | מחייב חלקית | 1:100    | 1                   | 05/05/2014  | מחמד אבו גנאם |           | 12/06/2014  | מחייב לעניין: מסי קומות, גובה בינוי, מסי יחיד וקווי בנין- חתום להפקדה | לא מונה תדפיס       |
| מצב מאושר            | רקע         | 1:250    | 1                   | 25/02/2015  | אבו גנאם מחמד |           | 27/02/2015  |   | 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



מחלקת תכנון ופיקוח  
הרשמי 50



מחלקת תכנון ופיקוח  
הרשמי 50

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



| מקצוע/<br>תואר | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| לי"ר           | עאדל סביח | לי"ר          |          | ירושלים | (1)  |     | 02-6274686 | 02-6274686 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' בשיר, גיבל אל מוכבר..

**1.8.2 יזם**

| שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-----------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| עאדל סביח | לי"ר          |          | ירושלים | (1)  |     | 02-6274686 | 02-6274686 |       |

(1) כתובת: רח' בשיר, גיבל אל מוכבר..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-----------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | עאדל סביח | לי"ר          |          | ירושלים | (1)  |     | 02-6274686 | 02-6274686 |       |

(1) כתובת: רח' בשיר, גיבל אל מוכבר..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב                   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                             |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------|---------|------------------------|-----|------------|------------|-----------------------------------|
| אדרכל          | עורך ראשי | מחמד אבו גנאם | 74623         |          | ירושלים | א טור                  |     | 02-6274686 | 02-6274686 | abughanamof<br>fice@yahoo.c<br>om |
| מודד           | מודד      | נזאר אבו רגיב | 1168          |          | ירושלים | בית חנינא<br>החדשה (1) |     | 02-6567605 | 02-6567604 |                                   |

(1) כתובת: בית לנינה החדשה - הדרך הראשי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| לי"ר | לי"ר       |

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 בנינו על בנין קיים, ותוספת בנין חדש צמוד לבנין הקיים בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 6 למגורים מבנים ומוסדות ציבור.

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א. בנין מס' 1.

1. הפיכת שטח בקומת קרקע לשם יצירת יח"ד חדשה ותוספת קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.

2. הרחבת יח"ד קיימות בקומה א' ו ב' ותוספת קומה עליונה לשם יצירת 3 יח"ד חדשות.

סה"כ יח"ד בבנין מס' 1 הוא 4 יח"ד.

ב. בנין מס' 2.

1. הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת 7 יח"ד חדשות(קומת קרקע

דירה חלקית לשימוש ציבורי)

סה"כ יח"ד בשטח התכנית 11 יח"ד.

3. הגדלת מס' הקומות המירביים ל 4 קומות לבנין מס' 1 והגדלתם לבנין מס' 2 ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

4. הגדלת שטחי הבניה המרביים ל בנין מס' 1 ל 594 מ"ר מתוכם 504 מ"ר שטחים עיקריים ו 90 מ"ר שטחי שירות. והגדלתם לבנין מס' 2 ל 1338 מ"ר מתוכם 649 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 125 מר לשימוש ציבורי ו 564 מ"ר שטחי שירות.

סה"כ שטחים מירביים בתחום התכנית 1932 מ"ר מתוכם 1278 מ"ר שטחים עיקריים ו 654 מ"ר שטחי שירות.

5. הגדלת מס' יח"ד מ 3 ל 11 יח"ד.

6. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.

7. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

8. קביעת הוראות בנינו ופיתוח ותנאים למתן היתר.

9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.109



| הערות  | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי   |
|--|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|------------------|
|  | מפורט             | מתארי |                              |               |      |                  |
|  | 125               |       | +125                         |               | מ"ר  | מבני ציבור (מ"ר) |
| לפי תכנית מס' 2683 א מותר 3 יח"ד/דונם.                   | 11                |       | +8                           | 3             | יח"ד | מגורים (יח"ד)    |
| לפי תכנית מס' 2683 א, אזור מגורים 6 - 0.375 זכויות בניה. | 1,153             |       | +778.5                       | 374.5         | 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



| יעוד                        | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| דרך מאושרת                  | 2       |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1       |

| סימון בתשריט          | יעוד                        | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------------------------|----------------|
| להריסה                | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1              |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד       | מ"ר      | אחוזים |
|------------|----------|--------|
| דרך מאושרת | 77.36    | 6.97   |
| מגורים 6   | 1,032.1  | 93.03  |
| סה"כ       | 1,109.46 | 100    |

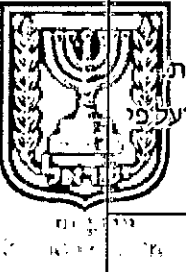
##### מצב מוצע

| יעוד                        | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת                  | 77.36     | 6.97         |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1,032.1   | 93.03        |
| סה"כ                        | 1,109.46  | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| 4.1.1 | שימושים  |
| 4.1.2 | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.  |
| א     | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.<br/>השטח הצבוע בתשריט בצבע חול שטח של דרך ציבורית קיימת.</p>   |
| 4.2   | <b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>   |
| 4.2.1 | שימושים  |
|       | א. מגורים.   |
|       | ב. מעון יום.   |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת בנין חדש למגורים בהתאם לנספח הבינוי.<br/>2. השטח המסומן בנספח הבינוי באות(א) בצבע כחול המצוי בקומת קרקע של הבנין בהיקף של כ- 125 מ"ר יותר שימוש ציבורי למעון יום בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן. הוראה זו היינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.<br/>3. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום ובקו נקודתיים לקו בנין תת קרקעי.<br/>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.<br/>5. מספר יח"ד המירבי בבנין יהיה 11.<br/>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על די מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> |
| ב     | <p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.<br/>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תיקניות.</p>  |
| ג     | <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.<br/>לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p>  |



| 4.2 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור  |
|-----|--|
| ד   | <p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הבנין והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>  |
| ה   | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה 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>ב. 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>ג. 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>   |
| ו   | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>   |
| ז   | <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>   |
| ח   | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>   |
| ט   | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין 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 מיווג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרת מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצר פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>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</p> |



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 30



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 30



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 30

| 4.2 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור   |
|-----|---|
|     | <p>התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין השימושים הציבוריים.</p> <p>6. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה סיום הבניה לשביעת רצון מהנדס העיר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פתרון גישה בתיאום עם תושביה. ביצוע פתרון הגישה ע"י וע"ח מגיש התכנית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יחויב מגיש הבקשה להיתר לתאם התכנית עם יחידת הנגישות העירונית.</p> <p>9. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר בניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש.</p> <p>10. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצורכי רישום.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות והצלה, מחוז ירושלים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת 2 עצים בוגרים בתחום המגרש.</p> |
| י   | <p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט(או שפרטיו מפורטים להלן) 27339/0 ירושלים, ערב אל סוחרה י"פ 4923 עמ" 4984 מיום 26/09/2000 הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המתוזזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגועה בקרקע.</p>   |
| יא  | <p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>  |
| יב  | <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. 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>2. 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.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת</p>  |

| 4.2 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור  |
|-----|--|
|     | <p>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>4. 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> |
| יג  | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו 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 מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

| קו בנין<br>(מטר)  | מספר קומות        |                               | גובה<br>מבנה -<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין | תאי שטח | שימוש | יעוד |                      |                                      |
|-------------------|-------------------|-------------------------------|--|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|-------|---------|-------|------|----------------------|--------------------------------------|
|                   |                   |                               |  |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |       |                       |       |         |       |      | גודל<br>מגרש<br>כללי |                                      |
|                   |                   |                               |  |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי | שרות                 | עיקרי |                       |       |         |       |      |                      |                                      |
| ציד-<br>שמאל<br>3 | ציד-<br>ימני<br>3 | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת<br>1 | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>4                       | 12.48                   | 10           | 11                      | 34.5                           | 174                   | 1932  | 426                  | 0     | 228                   | 1278  | 1109    | 1     | 1    | מגורים               | מגורים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |



מחוז ירושלים



מחוז ירושלים

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

| יעד                         | שימוש  | תאי שטח | בנין | קו בנין (מטר) |       |
|-----------------------------|--------|---------|------|---------------|-------|
|                             |        |         |      | קדמי          | אחורי |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים | 1       | 1    | (3)           | (4)   |

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 בניה שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומתושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה תיקני עד לגובה 15.15 מ'..
- (2) לבנין מסי 2..
- (3) לפי המסומן בתשריט..
- (4) לפי המסומן בתשריט.



מחלקת תכנון ופיקוח  
המנהל הכללי



מחלקת תכנון ופיקוח  
המנהל הכללי



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חלוקה ו/ או רישום



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל.  
 ב. 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, כתנאי למתן היתר בניה.  
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת. תכנון זמין מונה הדפסה 30  
 התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

1. 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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

| מספר שלב | תאור שלב               | התנייה   |
|----------|------------------------|--|
| 1        | הבניה תבוצע בהינף אחד. | לא תותר בניה בשלבים  |
| 2        | תנאי למתן טופס 4       | השלמת השטח המיועד לצורכי ציבור לידי עיריית ירושלים להנחת דעת מחלקת מהנדס העיר ומבנה ציבור בעיריית ירושלים. |



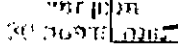
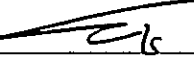
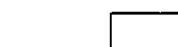

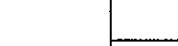
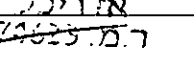
### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**8. חתימות**

|   |  |                                    |                        |
|---|--|------------------------------------|------------------------|
| <br>תכנון זמין<br>מונה הדפסה 30 | <b>שם:</b><br>עאדל סביח<br>שם ומספר תאגיד:   | <b>סוג:</b><br>תאריך:              | <b>מגיש התכנית</b>     |
|   | חתימה:  |                                    |                        |
| <br>תכנון זמין<br>מונה הדפסה 30 | <b>שם:</b><br>עאדל סביח<br>שם ומספר תאגיד:   | <b>סוג:</b><br>תאריך:              | <b>יזם</b>             |
|   | חתימה:  |                                    |                        |
| <br>תכנון זמין<br>מונה הדפסה 30 | <b>שם:</b><br>עאדל סביח<br>שם ומספר תאגיד:   | <b>סוג:</b><br>בעלים<br>תאריך:     | <b>בעל עניין בקרקע</b> |
|   | חתימה:  |                                    |                        |
| <br>תכנון זמין<br>מונה הדפסה 30 | <b>שם:</b><br>מחמד אבו גנאם<br>שם ומספר תאגיד:   | <b>סוג:</b><br>עורך ראשי<br>תאריך: | <b>עורך התכנית</b>     |
|   | חתימה:  |                                    |                        |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30