

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0113605

תוספת שתי קומות לשם תוספת 2 יח"ד לבנין מגורים בשכונת בית חנינא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית  
26.05.2015  
נתקבל  
תיק מס'

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

שם התכנית : תוספת שתי קומות לשם יצירת 2 יח"ד חדשות לבנין מגורים בשכונת בית חנינא.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

החלקה 135 גוש 30615 נמצאת ברח' ח'לת משעל בשכונת בית חנינא מערב מדרך ראמללה, מדובר בשטח של 1033 מ"ר המיועד לאזור למגורים 1 מיוחד לפי תכנית 3457 א' המאושרת. על שטח התכנית קיים בנין בשתי קומות שנבנה לפי היתר בנייה מס' 21323 ותיק רשוי מס' 82/879 .

התכנית מציעה שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד ל- אזור מגורים ב' .

מגיש התכנית הוא בעל קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

תוספת שתי קומות לשם תוספת 2 יח"ד לבנין מגורים  
בשכונת בית חנינא

101-0113605

1.033 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מהדורות

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 221425  
 קואורדינאטה Y 636990



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכ' בית חנינא, רח' חלת משעל מזרח מדרך ראמלה בשכונת בית חנינא

**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			

שכונה בית חנינא, רח' חילת משעל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק	135	

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 19

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים ילקוט	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	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	4884	3594	25/05/2000
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 להוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים. הוראות תכנית 5022 לחניה תחולנה על תכנית זו	4393	2390	22/03/1996
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב'5166 לחניה. הוראות תכנית ב'5166 לחניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
במ/ 3457 א	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית במ/3457 א.	4400	2778	19/04/1996



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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				חסין מסודה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			חסין מסודה			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	23/03/2015	מסודה חסין		22/04/2015	נספח בינוי מחייב לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי, מסי יח"ד מירבי, וקווי בנין מירביים.	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 250		22/04/2015	מסודה חסין		22/04/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/04/2015	מסודה חסין		22/04/2015		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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	אעתדאל אשהב		ירושלים	ירושלים	חילת משעל (1)		02-5824845	02-5824545	

תקנון זמין  
מונה הדפסה 19

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חנינא-ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אעתדאל אשהב		ירושלים	ירושלים	חילת משעל (1)		02-5824845	02-5824845	
בעלים	אנעאם סונקרט		ירושלים	ירושלים	חילת משעל (1)		02-5824845	02-5824845	
בעלים	רנדה סונקרט		ירושלים	ירושלים	חילת משעל (1)		02-5824845	02-5824845	

(1) כתובת: בית חנינא-ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תקנון זמין  
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חסין מסודה	114241	ירושלים	ירושלים	(1)		02-5824845	02-5824845	Hussein88@gmail.com
מודד	מודד	נזאר אבו רג'ב	1168	ירושלים	ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.com

(1) כתובת: ת.ד. 25135 שועפט-ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 54290 ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
הועדה המקומית.	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

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: מונח זמין מונה הדפסה 19

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת שתי קומות מעל בניין קיים לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

- 2.2.1 שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1033 מ"ר מתוכם 881 מ"ר שטחים עיקריים ו-152 מ"ר שטחים שירות).
- 2.2.3 קביעת הוראות בניוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.4 קביעת קוי בנין חדשים.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע לתוספת הבניה.
- 2.2.6 הגדלת מס' הקומות ל- 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין גדרות/מבנה להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור/להעתקה.
- 2.2.9 קביעת בניוי עבור תוספת 2 יח"ד חדשות לבניין קיים שה"כ 4 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.033

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושרי	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי היתר מס' 21323	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי היתר מס' 21323	881		+442	439	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
מזנה תדפסה 19

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

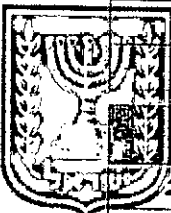
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מזנה תדפסה 19

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
דרך מאושרת	101	בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	101
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	דרך מאושרת	101
		להריסה	מגורים ב'	1
		מבנה להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מזנה תדפסה 19

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	366.52	35.49
מגורים 1 מיוחד	666.16	64.51
סה"כ	1,032.68	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	366.51	35.49
מגורים ב'	666.16	64.51
סה"כ	1,032.67	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>4. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין לשם תוספת 2 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>5. יותר שינוי של עד 0.5_ מ מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>4. נספח הבינוי מנחה בלבד מבחינת חניה.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>
ד	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>הגבלת בניה בגין שדה תעופה עטרות.</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות 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</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**מגורים ב'**

**4.1**

קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**בדיקות ארכאולוגיות**

על פי חוק העתיקות, התשל"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.

**פסולת בניין**

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

**קולטי שמש על הגג**

1. בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון תכנון זמין מונה הדפסה 19  
יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:  
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.  
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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 התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
4. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
5. תאום עם רשות מנהל התעופה האזרחית.
6. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע.
7. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת כל ההריסות המסומנים בצבע צהוב בתסריט, לרבות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

4.1	<b>מגורים ב'</b>
	בתוואי הדרך.
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>(1) העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.                  (2) חפירה ואו שינוי מפלס ואו עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.                  (3) נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.                  (4) באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.                  (5) העצים המסומנים בצבע כתום בתשריט להעתקה, יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם.                  להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.                  (6) תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.                  (7) העצים המסומנים בצבע צהוב בתשריט לעקירה. בתנאי. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:                  א. נטיעת 5 עצים חלופיים גודל 8, גובה 4.5/מ'</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. ה השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.                  ב. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן והיו כמציון בתשריט.                  ג. שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה כאשר הוא פנוי מכל בינוי.                  ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידני שמאלי תכנון זמין מונה הדפסה 19 (2)	צידני- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	13.26 (1)	6	4	36.53	154.92	1033	76	0	76	881	666.16	1	מגורים בי מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	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 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
אחוזי בנייה מירביים (שאינם כוללים מתסנים תת קרקעית) הינם 143%.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) מעל לגובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד..
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

**6.1 איכות הסביבה**

יש לפנות פסולת הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.

**6.2 הפקעות /או רישום**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

**6.3 חלוקה / או רישום**

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
 ב. 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.  
 ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.4 חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים חדר מיתוג.  
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

**6.5 ניהול מי נגר**

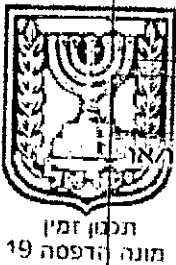
החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 4/ב'34.  
 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון : חצץ, חלוקיס, וכד').

**6.6 חיזוק מבנים, תמ"א / 38**

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.  
 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:  
 2. 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.  
 3. 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).  
 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



<b>6.6</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: אעתדאל אשהב	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ירושלים		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אעתדאל אשהב	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ירושלים		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אנעאם סונקרט	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ירושלים		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רנדה סונקרט	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ירושלים		חתימה:
עורך התכנית	שם: חסין מסודה	סוג: עורך ראשי	תאריך: S.S.S
	שם ומספר תאגיד: ירושלים		חתימה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19