

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0083659

הקמת בניין מגורים חדש ומועדון לקשיש בשכ' שועפאט - ירושלים

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 101-0083659 שם תכנית : הקמת בניין מגורים חדש ומועדון לקשיש בשכ' שועפאט - ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מדובר במגרש ריק בשכונת המגורים שועפאט שגודלו כ- 0.686 דונם (גוש 30549, לא מוסדר), מגרש (11א) עליפין תביע 7618 החלקה מיועדת לאזור מגורים.

התכנית מציעה:

1. הקמת בניין חדש למגורים לשם יצירת 8 יח"ד ומועדון לקשיש .
2. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מעורב מגורים ומבני ציבור
3. הגדלת אחוזי הבניה ל 180.0 % מירבי עלי ב-6 קומות מעל קומת וחניה תת קרקעית .

רקע תכנוני לתכנית (היתרים קודמים, תכניות בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

אין היתר בניה, השטח ריק. החלקה כלולה בתוכנית איחוד וחלוקה (תכנית מס 7618) שהכינה עיריית ירושלים והפרישה כ-38% משטח החלקה המקורי לצורכי ציבור.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהלים/ שיפוטיים)

אין עבירת בניה או הליך משפטי .

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע
סאמר חלוואני ת.ז. 080162605



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

הקמת בניין מגורים חדש ומועדון לקשיש בשכ' שועפאט - ירושלים

101-0083659

0.686 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

מהדורות שלב

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ך

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 הדפסה 19

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222157 קואורדינאטה X

636010 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכי' שועפאט-ירושלים, בחרבת א-צומעה רח' א שאבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

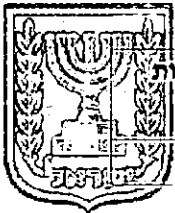
נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	א שאבי		

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30549	לא מוסדר	חלק		9, 11, 906

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
7618	א11

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 ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/15	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/15, הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166, הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
7618	שינוי	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 7618 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7618 ממשיכות לחול.	6345	1519	19/12/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית



תנון זמין
מזנה הדפסה 19

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				באסם עליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			באסם עליאן			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי קווי בנין מירביים, גובה בניה מירבי-חתום להפקדה	13/11/2014		עליאן באסם	13/11/2014	1	1:100	מחייב חלקית	הוראות בניוי
לא	מצב מאושר-חתום להפקדה גליון: 1	13/11/2014		עליאן באסם	13/11/2014		1:250	רקע	מצב מאושר

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



תנון זמין
מזנה הדפסה 19

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

1.8.1 מגיש התכנית



תיוון זמין
מועד הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סאמר חלוואני			ירושלים	(1)		02-6271925	02-6271925	rsoaya@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ואדי אלג'וז - 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	סאמר חלוואני			ירושלים	(*)		02-6271925	02-6271925	rsoaya@hotmail.co



תיוון זמין
מועד הדפסה 19

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	באסם עליאן	74547		ירושלים			077-2031290	077-2031290	bma@013.net
	מודד	נזאר אבו רג'ב	1168		ירושלים			02-6567605	02-6567604	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין

מזנה הדפסה 19

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

הקמת בניין חדש למגורים לשם יצירת 8 יח"ד ומועדון לקשיש בשכונת שועפאט-ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ומבנים ומסדות ציבור.

2.2.2 קביעת בינוי להקמת בניין חדש למגורים ולשטח ציבורי עבור מועדון לקשיש בקומת הקרקע, בן 6 קומות הכולל 8 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.

2.2.3 קביעת הוראות עבור שטח לצרכי ציבור בקומת הקרקע וקביעת הוראות להקמתו.

2.2.4 קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של 1699 מ"ר מתוכם 1099 שטחים עיקריים ו 600 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 קביעת שטחי בניה מרביים עבור מועדון לקשיש בהיקף של 120 מ"ר (עיקרי+שירות).

2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים ולמועדון לקשיש.

2.2.7 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.8 קביעת מס' יח"ד ל- 8 יח"ד.

2.2.9 קביעת מס' הקומות ל-6 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.

2.2.10 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.11 קביעת הוראות למתן היתר בניה

2.2.12 קביעת הוראות בגין גובה קירות תמך.



תכנון זמין

מזנה הדפסה 19



תכנון זמין

מזנה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.686



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		108	+108		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מאושר לפי תב"ע 7618		8	+2	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר לפי תב"ע 7618		1,099	+590.5	508.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

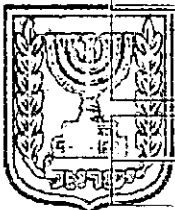
תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1	קו בנין תחתי
		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים




מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	686	100
סה"כ	686	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	686.44	100
סה"כ	686.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
	שימושים	4.1.1
	א. מגורים ב. מועדון לקשישים.	
	הוראות	4.1.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 8 יח"ד חדשות, ושטח לצרכי ציבור עבור מועדון לקשיש בקומת הקרקע במפלס +0.00, כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ב. הכניסה לשטח ציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, ותבוטח נגישות נכים.</p> <p>ג. שטח הבניה המירבי לשימוש הציבורי לא יפחת מ-120 מ"ר.</p> <p>ד. השטח הציבורי כאמור יבנה במלואו ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין. התכנון השטח הציבורי כאמור, והקמתו יהא בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנות המקובלים בעיריית ירושלים. ולסטנדרט בניה לא יפחת מסטנדרט הבניה של פיו יבנה שאר הבניין.</p> <p>ו. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא לבניין, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>ז. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף מסבר 5 להלן.</p> <p>ח. גובה קירות תמך לא תעלה על 3 מטר.</p> <p>ט. תכסית הבניה העילית לא תעלה על 45% משטח הקרקע, למעט התכסית התת קרקעית לקומת החניה לא תעלה על 80%.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>ב</p> <p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלאום מתחת לקרקע.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>ג</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</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 התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור רשות תעופה האזרחית עקב הגבלות גובה הבנייה בגין שדיית עטרות.</p>	
	תנאים למתן היתרי איכלוס	ד

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. תנאי למתן טופס 4 השלמת הקמת השטח הציבורי להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>2. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה .</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי מידות תקניות.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה.</p> <p>4. מענה לחניה עבור 120 מ"ר שטח ציבורי יינתן בתחום רצועת הדרך הציבורית הקיימת בצד הצפוני לתכנית.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי ומספר קומות המירביים 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. קווי 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>
ז	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנגבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות התעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי לבנייה לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו טלפונים וכד' לא יחרגו מן הקבוע בהגבלות הבנייה (והינו 809.40 מ' מעל פני הים) בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

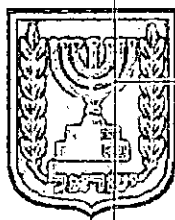


תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
יא	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יב	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>בתכניות הכוללות חפירה תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 20% 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).</p>
יד	<p>חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>
טו	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
טז	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי (נספח מס' 1) בצבע כתום ומסומן באות (א) ומצוי בקומת הקרקע; במפלס 0.00 הינו שטח ציבורי אשר ישמש כמועדון קשישים בלבד. 2. השטח הזה גם מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן. 3. לא יותר שינוי שימוש בשטח זה וסטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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




תכנון זמין
מס' 19

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה 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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	צד ימני	צד שמאל						120			12	108		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	1	6	19.3 (3)	11.7	8	45 (2)	248 (1)	1699	464	0	136	1099	686	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								1819	464	0	148	1207			>סך הכל<	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מס' 19

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

	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
			1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	(4)	(4)	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
				<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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:

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע הם 180%.
- (2) תכסית תתקרקעית 80%.
- (3) מעל גובה זה לא יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג.
- (4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

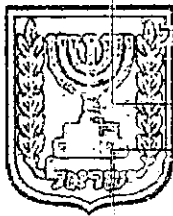


תאריך זמין
מונה הדפסה 19

6.1 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.	

6.2 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובקפוף לכל דין.	

6.3 חלוקה ו/ או רישום	
א. 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. 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, ללא תמורה, כשהם פנויים מכלל מבנה, גדר וחפץ.	



תאריך זמין
מונה הדפסה 19

7. ביצוע התכנית

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי להיתר בניה	תיאום תכנון השטח הציבורי עם אגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.
3	תנאי למתן טופס אכלוס	1. השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים. 2. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפייע.



תאריך זמין
מונה הדפסה 19

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער למימוש תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: סאמר חלוואני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סאמר חלוואני	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: באסם עליאן	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

חתימה: *באסם עליאן*
מ.ר. 74547



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19