

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0062711

הקמת שלושה בנייני מגורים חדשים וקביעת הוראות עבור בנין לשימור



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



משרד תכנון ומס'ד
ת.ד. 31 פתח תקוה

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.12.16 לאשר את התכנית
 והתכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית



משרד תכנון ומס'ד
ת.ד. 31 פתח תקוה

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על חלקה 38 בגוש 30514, החלקה מיועדת מגורים 5, ואיזור לשימור ע"פ תכנית 2591.

תכנית זו מציעה:

1. קביעות שלושה בניינים מגורים חדשים.
2. שינוי בקווי בנין.
3. הגדלת מספר הקומות והגדלת אחוזי הבניה.
4. המבנים המוצעים הם בני 4 קומות מעל 2 קומות חניה.
5. סה"כ 22 יח"ד, (2 יח"ד קיימים).

בחלקה קיים בניין שמיועד לשימור בתכנית זו, בן 2 קומות הכולל 2 יח"ד. במגרש לא קיימים עבודות בניה. לא קיימים היתרי בניה במגרש. מגיש התכנית הינו הבעלים היחיד של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הקמת שלושה בנייני מגורים חדשים וקביעת הוראות
עבור בנין לשימור

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0062711

שטח התכנית 1.2
2.434 דונם

מהדורות 1.3
שלב שלב מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



משרד התכנון והשטח
מנהל תכנון ושימור

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222121 קואורדינאטה X

633322 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך הר הזיתים, שיח גראח, ירושלים.

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	הר הזיתים	27	

שכונה שיח גראח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30514	מוסדר	חלק	38	

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

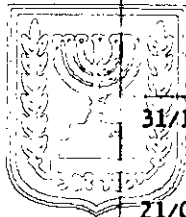
לא רלוונטי

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 ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2591	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 2591 בתחומה.	3116	183	31/10/1984
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' 5166 ב, כל הוראות תכנית 5166 ב חלות על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' מק/5022, כל הוראות תכנית מק/5022 חלות על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



מנהל תכנון ושימור



תכנון זמני
מונה הדפסה 31

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מוחמד אבו גנאם			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מוחמד אבו גנאם		תשריט מצב מוצע	לא
בנין לשימור	רקע			23/03/2015	מנטסר האדיה	23/03/2015	תיק תיעוד	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:200		28/03/2016	מוחמד אבו גנאם	28/03/2016		לא
חתכים	רקע	1:200		22/02/2016	מנטסר האדיה	22/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		28/03/2016	האדיה מנטסר	28/03/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 31

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

1.8.1 מגיש התכנית



תקנת זמין
הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ח'אלד אלחסיני			ירושלים	שיח גראח		050-3273399		khalidz.huss eini@gmail. com
	פרטי	כאמל אלחסיני			ירושלים	שיח גראח		050-3273399		khalidz.huss eini@gmail. com
	פרטי	פאיז אלחסיני			ירושלים	שיח גראח		050-3273399		khalidz.huss eini@gmail. com
	פרטי	פיראס אלחסיני			ירושלים	שיח גראח		050-3273399		khalidz.huss eini@gmail. com

1.8.2 יזם



תקנת זמין
מונה הדפסה 31

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ח'אלד אלחסיני			ירושלים	שיח גראח		050-3273399		khalidz.husseini@g mail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ח'אלד אלחסיני			ירושלים	שיח גראח		050-3273399		khalidz.husseini@gmail.com
בעלים	כאמל אלחסיני			ירושלים	שיח גראח		050-3273399		khalidz.husseini@gmail.com
בעלים	פאיז אלחסיני			ירושלים	שיח גראח		050-3273399		khalidz.husseini@gmail.com
בעלים	פיראס אלחסיני			ירושלים	שיח גראח		050-3273399		khalidz.husseini@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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	מוחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	אזור תעשייה שעפט		054-2279307		abughanamof@yahoofice.com
ה. אדרכלות	עורך ראשי	מנטסר האדיה	12496		ירושלים	שועפאט (1)		02-5820588		hadeieh@yahoo.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

(1) כתובת: ירושלים, ת.ד. 54800.

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
לא רלוונטי	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

קביעות בינוי לשלושה בניינים מגורים חדשים בשכונת שיח גראח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 ואזור לשימור למגורים ב' ומתחם לשימור.

ב. קביעת בינוי להקמת שלושה בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית לשם יציאת 20 יחידים.

ג. קביעת שטח בניה מרביים ל- 5578 מ"ר מתוכם 3546 מ"ר שטחים עקריים ו 2032 מ"ר שטחי שירות.

ד. קביעת קווי בניין חדשים.

ה. הגדלת מסי הקומות וקביעתם ל- 4 קומות מעל 2 קומות חניה תת- קרקעיות.

ו. הגדלת מסי יחיד מ- 2 יחיד ל- 22 יחיד.

ז. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.

ח. קביעת הוראות בגין מתחם לשימור.

ט. קביעת הוראות בגין גדרות ומדריגות להריסה.

י. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, לעקירה ולהעתקה.

ק. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

ל. קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.434
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+20	22		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,217	+2,329	3,546		

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'	1



תכנון זמין
מס' תדפסה 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים ב'	1
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לשימור מגורים 5	2,434	100
סה"כ	2,434	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,430.3	100
סה"כ	2,430.3	100



תכנון זמין
מס' תדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותר הקמת שלושה בנייני מגורים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. קוי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטח הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. גובה הגדרות לא יעלה על 120 ס"מ מעל מפלס הקרקע הטבעי הסמוך לקטע הגדר המוצעת.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>5. לא תותר כל פעולת בנייה או חפירה במרחק הקטן מ 3 מ' מגזעי העצים בחזית הדרומית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החנייה תהא תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>ג. מיקום הכניסה והיציאה לחניה כמצוין בנספח הבינוי הנוי מחייב.</p> <p>כל שינוי לכך יהייה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: אתר/מתחם לשימור</p> <p>השטח המותחם בקו סגול מקוקו הוא מתחם לשימור וחולות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. קירות הבניינים, גדרות וקירות ייבנו מאבן טבעית בהתאם לסוגי האבן וצורות סיתות ובינוי האופייניים למתחם.</p> <p>2. הגגות ייבנו בצורה האופיינית לגגות הבניינים במתחם.</p> <p>3. גובה הבניינים החדשים לא יעלה על גובה הבניין בחלקה 39, גוש 30514.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>הבניין המסומן בתשריט כמבנה לשימור הוא בניין לשימור וחולות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור.</p> <p>2. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.</p> <p>3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג אבן, פתחים, כתובות ותבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יינקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספת שאין חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>5. לא תותר תוספת בניה בסמוך ומעל הבניין שמיועד לשימור.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדר/ המדרגות/ המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי</p>



תכנון זמין
מונה תדפיסה 31

4.1	מגורים ב'
ו	<p>הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינוי מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>מס' הקומות בהתאם לנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>אלמנטים להריסה המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גבהים, נפחים ומרווחים בין בנינים, שינוי בהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>הריסת הבנין שמסומן לשימור תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>הוראות השימור בסעיף 4.1.2. (ד) מחיבות, וסטיה מהן תחושב כסטיה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1- עיצוב אדריכלי של התכנון החדש יעשה ביחס ובפרופורציות לחזיתות המבנה ההיסטורי.</p> <p>2- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>3- הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בנגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:200 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון 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 מיוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיוור, גינון ונסיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה 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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4.1	מגורים ב'
	<p>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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגיש התכנית.</p> <p>4. השלמת תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>5. תיאום תכנון ועיצוב אדריכלי ואישורו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>6. שימור של חזיתות המבנה ופרטים מקוריים. תכנון השימור יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>7. תנאי לאכלוס המבנה החדש שימור בפועל של חזיתות המבנה לשימור בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>8. הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בחינת הצורך בהריסת הטרסות ותיאום עם יחידת השימור העירונית לעניין זה.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
יב	<p>חומרי הפירה ומילוי</p> <p>ותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עצים לשימור: העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ע"י מגישי הבקשה להיתר ושימור על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. סימון בתשריט עצים לשימור: - 22 עצים: 21 ברוש מצוי (מס' 5,6,7,8,9,11,13,14,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32). 1 שזיף (מס' 10).</p> <p>ב. עצים לעקירה: העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. סימון בתשריט עצים לעקירה: 2 עצים ברוש מצוי (מס' 15,33)</p> <p>ג. עצים להעתקה: העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים לעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. סימון בתשריט עצים להעתקה: 9 עצים: 1 ברוש מצוי (מס' 16), 3 תמר מצוי (מס' 2,3,4), 3 שזיף מצוי (מס' 1,18,19), 1 גפן יין (מס' 12), 1 פיקוס התאנא (מס' 17).</p> <p>ד. לא תותר כל פעולת בנייה או הפירה במרחק הקטן מ 3 מ' מגזעי העצים המסומנים לשימור.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר 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</p>



תכנון זמין
מזכה תדפיסה 31

מגורים ב'

4.1

אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : תצץ וחלוקים).



מגן דוד
מטה המגן



תכנית זמין
מועד הדפסה 31

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
ציר שמאל זמין מונה הדפסה 31	צירי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת (2) 4	מעל הכניסה הקובעת 2	(1) 6.76	9	22	45	229	5578	1872	2308	160	1238	2434	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	1	מגורים ב'	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
• אחוזי הבניה המירביים (שאינם כוללית שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 163%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 1. מפלס הכניסה הוא $0.00 + 0.769.07$.
2. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד, לא תותר חדר יצאה לגג וחדר מכונית.
- 2..
- (2) מתוכן 2 קומות למגורים ושתי קומות עבור חנייה תת קרקעית..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.

2. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.2 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

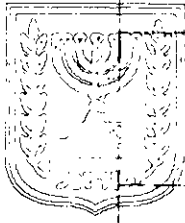
זמן משוער - 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	ח'אלד אלחסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
מגיש התכנית	שם:	כאמל אלחסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
מגיש התכנית	שם:	פאזו אלחסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
מגיש התכנית	שם:	פיראס אלחסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
יזם	שם:	ח'אלד אלחסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	ח'אלד אלחסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	כאמל אלחסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	פאזו אלחסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	פיראס אלחסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים חתימה:	
עורך התכנית	שם:	מוחמד אבו גנאם	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי חתימה:	
עורך התכנית	שם:	מנטסר האדיה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי חתימה:	



מס' תכנית: 101-0062711
מס' תאגיד: 31