

1014566

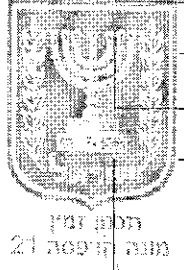
תכנית מס' 101-0104539 - שם התכנית: תוספת יח"ד מעל בנין קיים, ירושלים, שעפט, רח משאר'ף

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0104539

תוספת יח"ד מעל בנין קיים, ירושלים, שעפט, רח משאר'ף



תכנון זמין
מונה תדפיסו 21

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
11-08-2015
נ ת ק ב ל

ירושלים

מחוז

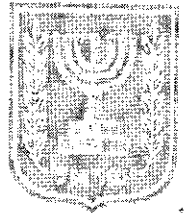
ירושלים

מרחב תכנון מקומי

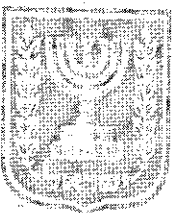
תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה תדפיסו 21



תכנון זמין
מונה תדפיסו 21

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.8.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על קרקע בשכונת שעפט בירושלים, ששטחה 0.873 דונם ויעודה לפי תב"ע 3456 א' המאושרת מגורים 1 מיוחד.

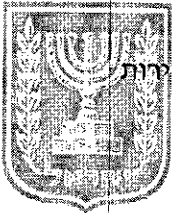
מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה, שינוי בקוי הבניה, שינוי במס' הקומות המירבי עד 5 קומות, לשם הגדלת מס' יח"ד בשטח החלקה.

קיים על הקרקע בנין בן 4 קומות למגורים מעל קומת מרתף חלקית אשר חלקו משמשת למגורים וחלקו לשירות (מחסנים, וחניה).

חלק מהבנין הקיים בנוי לפי היתר מס' 1987/135. חלק מהבנין הקיים נבנה מעבר להיתר.

לא קיים תהליך משפטי נגד בעלי הקרקע.

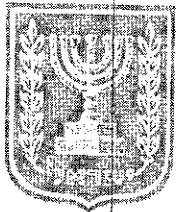
מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של הקרקע, הבניה נמצאת על רכוש פרטי.



תכנון זמין
מונה הרפסה 21



תכנון זמין
מונה הרפסה 21

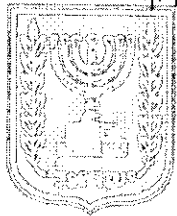


תכנון זמין
מונה הרפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד מעל בנין קיים, ירושלים, שעפט, רח משארף



תכנית מס' 101-0104539
מונה תדפיס 21

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0104539 מספר התכנית

0.873 דונם שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה שלב מהדורות

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

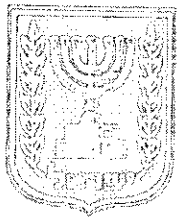
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

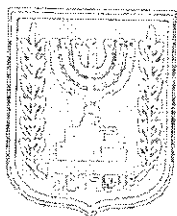
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנית מס' 101-0104539
מונה תדפיס 21



תכנית מס' 101-0104539
מונה תדפיס 21

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222002 קואורדינאטה X

635239 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים-שכי' שעפט-רח' משאריף

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	משאריף		

שכונה שעפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30559	לא מוסדר	חלק	59	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

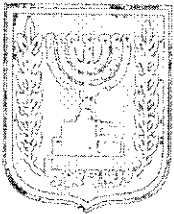
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

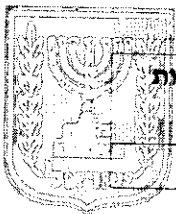
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

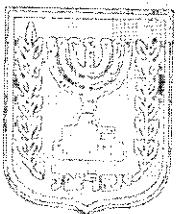
לא רלוונטי



תכנון ופיקוח
מונה תדפיס 21



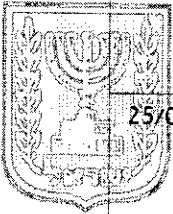
תכנון ופיקוח
מונה תדפיס 21



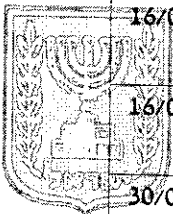
תכנון ופיקוח
מונה תדפיס 21

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	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
5166 / ב	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
במ/ 3456 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית במ/3456 א.	4795	5172	16/08/1999
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א, הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנית זמין
מונה תדפיסה 21



תכנית זמין
מונה תדפיסה 21

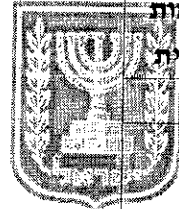


תכנית זמין
מונה תדפיסה 21

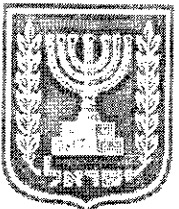
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חוסין מסודה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			חוסין מסודה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100		09/05/2015	מסודה חסין	וועדה מחוזית	10/05/2015	מחייב לעניין: קווי בניין מירביים, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, מס' יחיד.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		22/02/2015	מסודה חסין	וועדה מחוזית	23/02/2015	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



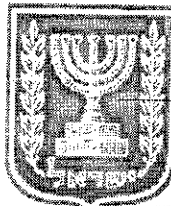
תכנון זמין
מונה הדיפסה 21



תכנון זמין
מונה הדיפסה 21

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	אריקא גראהאם מוהתדי		ירושלים	ירושלים	משאריף) (1		050-5390898	02-5824845	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים-שעפט-רח' אל משאריף.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אריקא גראהאם מוהתדי		ירושלים	ירושלים	משאריף (1)		050-5390898	02-5824845	

(1) כתובת: ירושלים-שעפט-רח' אל משאריף.

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	חוסין מסודה	114241	ירושלים	ירושלים	(1)		02-5824845	02-5824845	engineersami 1@yahoo.co m
מודד	מודד	נזאר אבו רגיב	1168	ירושלים	ירושלים	בית חנינא החדשה (2)		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.com

(1) כתובת: ירושלים-שעפט-כביש ראשי.

(2) כתובת: בית חנינה-כביש ראשי-ירושלים.

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.



מכון תכנון ומבנה ירושלים
21

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

הרחבת דיור ותוספת יח"ד חדשות מעל בנין קיים בשועפט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח מס' 1.

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה א/ מפלס 800.59, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימת בהן, בהתאם לנספח בינוי.

ג. קביעת בינוי להפיכת שטח חנייה בקומת קרקע במפלס 794.72 למגורים, והפיכת שטח המילוי במפלס 794.87 לשטח שירות בהתאם לנספח הבינוי.

3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1178.23 מ"ר/ מתוכם 882.82 מ"ר שטחים עיקריים ו-295.41 מ"ר שטחי שירות).

4. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

5. קביעת מס' יחידות הדיור ל-5 יח"ד.

6. קביעת מס' הקומות ל-4 קומות מעל קומת קרקע.

7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת הוראות בגין גדר, מבנה להריסה.

10. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולשימור.



מכון תכנון ומבנה ירושלים
21

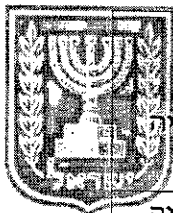


מכון תכנון ומבנה ירושלים
21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.873

שטח התכנית בדונם



ת.ד. 21
מונה תדפיס

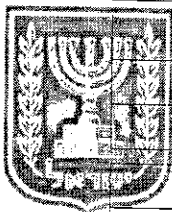
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פי היתר בניה מס' 1987/135	5		+3	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר ע"פי היתר בניה מס' 1987/135	882.82		+440	442.82	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



ת.ד. 21
מונה תדפיס

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	100	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	873.41	100
סה"כ	873.41	100

מצב מוצע

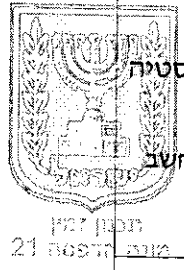
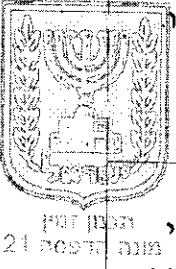
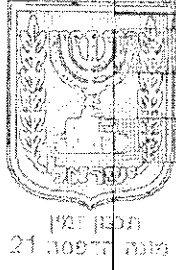


ת.ד. 21
מונה תדפיס

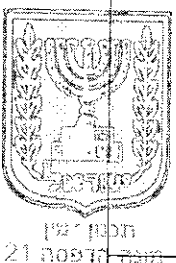
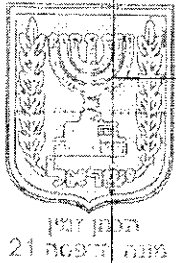
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	21.36	2.45
מגורים ב'	852.05	97.55
סה"כ	873.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

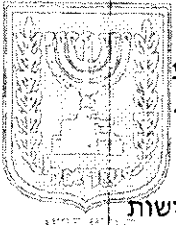
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p>
ב	<p>חניה</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 למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניה לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמה.</p> <p>4. הכניסות לחניה יהיו מהמצב הקיים והסטטוטורי בלבד.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א-הגדר, המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ונספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם. ב-השטח המסומן בנספח הבינוי לאטימה ישאר אטום עד להוצאת היתר בנייה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחא סטיה ניכרת.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור המירבי ומס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>ע"פ 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>
ו	<p>פסולת בניין</p>



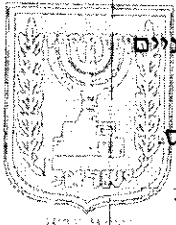
4.1	מגורים ב'
	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י זם התכנית ועל חשבונו.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 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 הדוור, גינון ונסיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה 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. 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 מחלקת מכבי אש. 6. תאום עם רשות התעופה האזרחית. 7. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפי"ע. 8. תאום עם מחלקת תברואה. 9. הבינוי המסומן להריסה במסמכי התכנית יהרס כתנאי למתן היתר בניה. 10. תנאי למתן היתר יהא קבלת דו"ח פיקוח כי האטימה בקומת הקרקע נשארה בעינה. 11. לא יינתן היתר בניה/חפירה/פתוח ללא אישור מורשה נגישות מתו"ס לפרוייקט.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או 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>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</p>



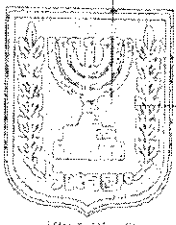
4.1	<p>מגורים ב'</p> <p>התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחזיוקם) בדבר הצורך בחזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חזוק 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>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>4. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>5. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>6. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורים למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס</p>
4.2	<p>דרך מוצעת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת או חדשה.</p> <p>2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבותן והיו כמציון בתשריט.</p> <p>3. על הדרך המוצעת יחולו הוראות תכנית 3456 א'.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>5. על שטח זה חל סעיף הפקעות, סעיף 6.7.</p>



תחילת תוקף: 21.05.2015



תחילת תוקף: 21.05.2015



תחילת תוקף: 21.05.2015

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
							מעל הכניסה הקובעת					
							עיקרי	שרות				
קדמי	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	1	מגורים	מגורים ב'
אחורי	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	1178.23	295.41	852.05			
ציד-ימני	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	882.82					
ציד-שמאלי	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	295.41					
21	5	15.17 (1)	6	5	35.74	138.28	1178.23	295.41	852.05	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.

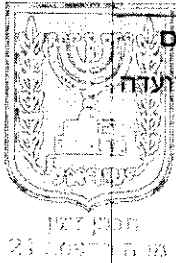
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה רום גג הרעפים עד לגובה של 809.89.

(2) בהתאם לרשום בתשריט.

6. הוראות נוספות

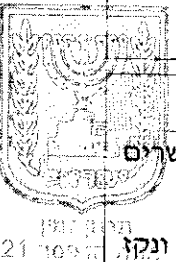
6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא אישור תשריט החלוקה כאמור.</p>



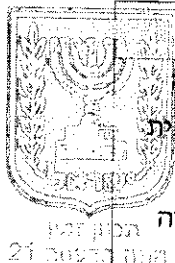
6.2	חשמל
	<p>1. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>

6.3	תקשורת
	<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>

6.4	ניהול מי נגר
	<p>לפחות 25% משטח הקרקע במגרש תשאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקי למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנייל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשרשים. 3. תכנון החצרות הנייל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

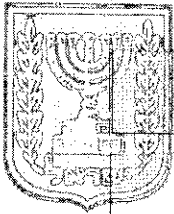


6.5	מגבלות בניה לגובה
	<p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>



6.6	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
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.	



הכנסת זמין
מונה תדפיסה 21

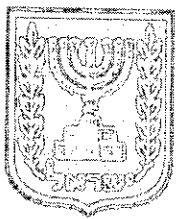
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

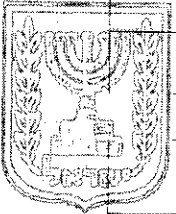
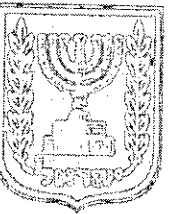


הכנסת זמין
מונה תדפיסה 21



הכנסת זמין
מונה תדפיסה 21

8. חתימות

 תכנון זמין מונה תדפיסה 21	שם: אריקא גראהאם מוהתדי שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג: חתימה: א/כ	תאריך:	מגיש התכנית
	שם: אריקא גראהאם מוהתדי שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה תדפיסה 21	שם: חוסין מסודה שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חוסין מסודה חתימה: מ.ד. 114241	עורך התכנית
	שם: חוסין מסודה שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית

