

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0070276

תוספת קומות ויחידות דיור לבניין קיים בשכונת ראס אל עמוד בירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
27. 10. 2015
נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית להחליטה בניה
לאשר את התכנית

התכנית לא נמנעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

גלית פלס
יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם בשכונת ראס אלעמוד בגוש לא מוסדר.
2. במגרש קיים בניין מגורים חד קומתי ובו יחידת דיור אחת בלבד אשר נבנה לפי היתר ירדני משנת 1965.
3. התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל הקומה הקיימת כמו כן מציעה תוספת אגף חדש בן 4 קומות כולל קומת חניה בצמוד למבנה קיים.
4. התכנית מציעה סה"כ 4 יחידות דיור מהם יחידת דיור אחת קיימת ו 3 יחידות דיור חדשות.

רקע תכנוני לתכנית:

1. על פי תכנית 2668 שטח התכנית מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד" אחוזי הבניה המותרים הם 50% משטח המגרש בשתי קומות בלבד.
 2. מטרת התכנית העיקרית היא תוספת אגף וקומות ע"מ לצור 4 יחידות דיור.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
1. מדובר בבניין ששטחו 97 מ"ר, בנוי בציפוי אבן במצב טוב, אשר נבנה בשנת 1965.
 2. בתחום התכנית קיימת סככה שמיועדת לפירוק.
- מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא הבעלים של הקרקע.
 2. הקרקע בבעלות פרטית.
 3. אין הליכים משפטיים בגין בניה כל שהיא.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|--|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | תוספת קומות ויחידות דיור לבניין קיים בשכונת ראס אל עמוד בירושלים |
| | | מספר התכנית | 101-0070276 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 0.659 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 | ליד |
| | | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| | | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| | | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223127 קואורדינאטה X

630514 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערבית לדרך בית לחם הישנה, שכונת ראס אל עמוד בירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ראס אל עמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 29987 | לא מוסדר | חלק | | 22, 41 |

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

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 22/01/1998 | 1600 | 4610 | תכנית זו מבטלת את תכנית .2668 | ביטול | 2668 ✓ |
| 22/03/1996 | 2390 | 4393 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות התכנית 5022 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5022 ✓ |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ב /5166 |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מבטל את כל ההוראות של תכנית 62 | ביטול | 62 ✓ |

| 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 | | | | חאזם יונס | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | | | חאזם יונס | | | תשריט מצב מוצע גליון: 1 | לא |
| בינוי ופיתוח | מחייב חלקית | 1:100 | 1 | 14/08/2014 | איהאב זין | | 20/10/2015 | נספח בינוי ופיתוח: מחייב לעניין גובה הבניין, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים וקווי בניין, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד. | לא |
| דרכים תנועה וחניה | מנחה | 1:250 | | 20/02/2015 | מוחמד עמרו | | 15/04/2015 | נספח תנועה | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1:250 | | 02/03/2015 | חאזם יונס | | 15/04/2015 | תשריט מצב מאושר עפ"י תכנית 2668 גליון: 1 | 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

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 | עבד אלהאדי אלסלאימה | | | ירושלים | ראס אל עמוד | | 02-5021270 | 02-5021270 | aldar.art@g mail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------|---------------------|---------------|----------|---------|----------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| יזם בפועל | עבד אלהאדי אלסלאימה | | | ירושלים | ראס אל עמוד | 2 | 02-5021270 | 02-5021270 | aldar.art@gmail.co m |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|---------------------|---------------|----------|---------|-------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| אחר | עבד אלהאדי אלסלאימה | | | ירושלים | ראס אל עמוד | | 02-5021270 | 02-5021270 | aldar.art@gmail.co m |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעל עניין בקרקע לצורך תכנית זו

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 | חאזם יונס | 41091 | משרד אלדאר אדריכלים | ירושלים | אל אצמאעי | | 02-5021270 | 02-5021270 | aldar.art@gm ail.com |

תכנית מס': 101-0070276 - שם התכנית: תוספת קומות ויחידות דיור לבניין קיים בשכונת ראס אל עמוד בירושלים

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---|-------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------|-----------|-----|------------|------------|---------------------|
| מהנדס ומודד מוסמך | מודד | נואר אבו רגיב | 1168 | | ירושלים | צור בחר | | 02-6711431 | 02-6711433 | afaq@israsrv.net.il |
| ה. אדריכלו ת-ו.ה. בניין ומורשה נגישות | מתכנן | איהאב זין | 36720 | משרד אלדאר אדריכלים | ירושלים | אל אצמאעי | | 02-5021270 | 02-5021270 | aldar.art@gmail.com |
| מהנדס כבישים ותנועה | יועץ תחבורה | מוחמד עמרו | 2939877 | חברת ירדן- תנועה וכבישים | ירושלים | פיירוטי | | 02-6275463 | 02-6275463 | info@yarden-cng.com |

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 |
|----------------|---|
| הוועדה המחוזית | הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים |
| הוועדה המקומית | הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית 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 משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת 2 קומות על קומה קיימת, ובנית אגף חדש בן 4 קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב' ושביל עם זיקת הנאה.
2. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הקומה הקיימת.
3. קביעת בינוי לבנין בן 3 קומות מעל קומת חניה.
4. קביעת קווי בנין לבניה המוצעת כאמור.
5. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל 4 יחיד.
6. קביעת שטחי הבניה המירביים בתא שטח ל-829.82 מ"ר בתוכם 611.50 מ"ר שטחים עיקריים, ו 70.42 מ"ר שטחי שירות עיליים ו-147.90 מ"ר שטחי שירות עבור קומת חניה.
7. קביעת הוראות בגין סככה להריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
9. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | | | | 0.659 |
|------------------|------|------------|---------------------------|-------------------|-------|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) למצב המאושר * | סה"כ מוצע בתוכנית | |
| | | | | מפורט | מתארי |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 1 | +3 | 4 | |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 97.04 | +514.46 | 611.5 | |

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 |
| שביל | 2 |

| סימון בתש"ד | יעוד | תאי שטח כמופים |
|----------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ב' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ב' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 1 |
| זיקת הנאה | מגורים ב' | 1 |
| זיקת הנאה | שביל | 2 |
| מבנה להריסה | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין תחת/תת קרקעי | מגורים ב' | 1 |
| קו בנין תחת/תת קרקעי | שביל | 2 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 5 מיוחד | 540.35 | 82.02 |
| מעבר ציבורי להולכי רגל | 118.48 | 17.98 |
| סה"כ | 658.83 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 515.78 | 78.29 |
| שביל | 143.05 | 21.71 |
| סה"כ | 658.83 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים.</p> <p>2. תותר בניית חלק חדש בצמוד למבנה הקיים, ע"מ לצור בניין בן 3 קומות מעל קומת חניה חלקית.</p> <p>3. קווי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט כלהלן:</p> <p>א. קו הבנין המסומן בקו נקודה בצבע תכלת הוא עבור הבניה הקיימת.</p> <p>ב. קו הבנין המסומן בקו נקודה בצבע אדום הוא עבור הבניה באגף החדש ובקומה א ו-ב מעל לבניה הקיימת.</p> <p>ג. קו הבנין המסומן בשני קוויים נקודה בצבע אדום הוא עבור הבניה התת-קרקעית בלבד.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>2. ביצוע דרך גישה זמנית בתוואי דרך סטטוטורית ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>3. החניה תוכשר בתוך המגרש על פי התקן התקף.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות כולל התחברות לשטח שהוגדר כשטח עם זכות מעבר לרכב.</p> |
| ג | <p>הריסות ופינויים</p> <p>האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לטופס 4 ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.</p> |
| ד | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות 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>2. 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>3. 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>3. 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> |
| ה | פסולת בניין |

| 4.1 | מגורים ב' |
|-----|--|
| | יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. |
| ו | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> |
| ז | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקות העירוניות הבאות: המח' למיפוי ומוזדדים, כיבוי אש, תברואה, נגישות, נכסי העירייה, שפי"ע, ורשות העתיקות. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר ואישור.</p> |
| ח | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>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>1. 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. 2. 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). 3. 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> |
| ט | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תותר גמושות של עד 1מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי מס' 1.</p> |
| י | <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 אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').</p> |

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| יא | <p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי 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> |
| יב | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. באחריות הזים להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. 2. עצים לשימור: 2 זית (מס' 12, 14). 1 לימון (מס' 13). 1 רימון (מס' 11). 1 תאנה (מס' 10). 3. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשה במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 4. עצים להעסקה: 3 זית (מס' 6, 7, 9). 1 תאנה (מס' 1). 5. תזמון ההעסקה, סוגי ההעסקה וקביעת הטיפולים בעצים לפני העסקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי הזים. 6. עצים לעקירה: 1 לימון (מס' 2). 2 רמון (מס' 3, 4). 2 תאנה (מס' 5, 8). 7. פיצוי נופי: באחריות הזים לטוע עץ אחד חלופי גודל 9, גובה 4.5 מ' כפיצוי נופי כתמורה לעצים הנעקרים. 8. נציג מחלקת הגנות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> |
| 4.2 | שביל |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.</p> |
| 4.2.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>זכות מעבר לרכב</p> <p>1. במעבר הציבורי יותר מעבר לכלי רכב וגישה לחניה בלי לחרוג לחלקות מצרניות. 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח המעבר הציבורי עם זכות מעבר לרכב, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. פיתוח המעבר הנייל יהיה ע"י ועל חשבון הזמים. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן.</p> |
| ב | <p>זיקת הנאה</p> <p>פיתוח השביל לזיקת הנאה לרכב ולרגל יבוצע לשביעת רצון אגף שפייע ותושי"ה כתנאי למתן טופס 4.</p> |

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 | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | | | |
|------------------|-------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|---------|-------|-------|--------|---|-----------|
| | | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | |
| צידני- שמאלי | צידני- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | (2) 9.36 | 7.76 | 4 | (1) 45 | 160 | 829.82 | 147.9 | 0 | 70.42 | 611.5 | 515.78 | 1 | מגורים ב' |
| (3) | (3) | 1 | 3 | | | | | | | | | | | | | |

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

| קו בנין (מטר) | | תאי שטח | יעוד |
|------------------|--------------|---------|-----------|
| קדמי (3) | אחורי (3) | | 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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתחת לקרקע תותר תכסית של עד 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג בגובה 13.26 מטר ומעקה תקני עד 10.40 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|---|
| 6.1 | הפקעות ו/או רישום |
| | <p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עי"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצי"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף אי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצי"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. השטח שמיועד לדרך (שביל) ירשם ע"ש עיריית ירושלים.</p> |
| 6.2 | 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> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-------------|--|
| 1 | ביצוע הבניה | הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים |
| 2 | טופס 4 | סיום פיתוח השביל עם זיקת הנאה לשביעות רצון אגף שפי"ע ותושי"ה |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|--|----------------|------------------------|
| מגיש התכנית | שם: עבד אלהאדי אלסלאימה שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: חתימה: 20.10.15 |
| יוזם | שם: עבד אלהאדי אלסלאימה שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: חתימה: 20.10.15 |
| בעל עניין בקרקע | שם: עבד אלהאדי אלסלאימה שם ומספר תאגיד: | סוג: אחר | תאריך: חתימה: 20.10.15 |
| עורך התכנית | שם: חאזם יונס שם ומספר תאגיד: משרד אלדאר אדריכלים | סוג: עורך ראשי | תאריך: חתימה: 20.10.15 |

משרד אדריכלים
מאד סיים לנגישות מתו"ס
02-5021270