

14726

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0134197

הקמת שני בניינים חדשים באזור עדאסה בבית חנינא

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31.5.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה

נשוא התוכנית חלק מחלקות 160 ו-162 בגוש 30612 בשכונת בית חנינה בירושלים.

חלקה 162 הינה בבעלות פרטית והחלק הכלול מחלקה 160 הינו שטח ציבורי המיועד למעבר ציבורי להולכי רגל.

2. רקע תכנוני לתוכנית

בהתאם לתוכנית 6671 חלקה 162 מיועדת לאזור מגורים 1 מיוחד, דרך, מעבר ציבורי להולכי רגל ושטח נוף פתוח. החלק של חלקה 160 הכלול בתוכנית מיועד למעבר ציבורי בלבד.

תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות וקביעת קווי בניין חדשים לשטח המגרש המיועד למגורים תוך הפרשה של 20% משטח החלקה לשצי"פ ולשביל.

התוכנית מציעה 2 בניינים חדשים בני 8 קומות לשם הקמת 24 יחיד.

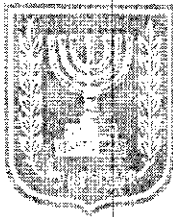
כמו כן, התוכנית מציעה שינוי יעוד המעבר הציבורי להולכי רגל לשביל להולכי רגל וכלי רכב תוך מתן זיקת הנאה מצד מערב, ובצמוד לשביל, ברוחב של כ- 2 מ'.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל

החלקה הינה ריקה ופנויה ללא בניו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת שני בניינים חדשים באזור עדאסה בבית חנינא
		מספר התכנית	101-0134197
1.2	שטח התכנית		2.166 דונם
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	ליך
		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

220740 קואורדינאטה X

638681 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש ריק ופנוי בצמוד לרחי אלסדאקה באזור עדאסה בבית חנינא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלסדאקה	ירושלים

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30612	מוסדר	חלק		160, 162

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
25/05/2000	3594	4884	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	כפיפות	תמא/ 15 ✓
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ ב. הוראות תוכנית 5166/ ב תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166/ ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 62.	ביטול	62 ✓
28/01/2002	1238	5049	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 6671.	ביטול	6671 ✓
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/ 5022/ א. הוראות תוכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022/ א ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד קימרי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמד קימרי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:200	1	02/09/2015	מחמד קימרי	04/09/2015	מחייב לעניין קווי בניין מרביים, מסי קומות מרבי וגובה בנייה מרבי.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	02/09/2015	מחמד קימרי	04/09/2015	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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297672		aramnon@jerusalem.muni.il
	פרטי	גמאל גאבר			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אללה חליל יאסין		באמצעות מר גמאל גאבר- ת.ז. 081019549	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

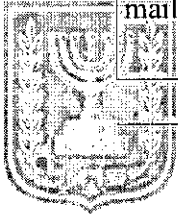
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עבד אללה חליל יאסין		באמצעות מר גמאל גאבר- ת.ז. 081019549	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

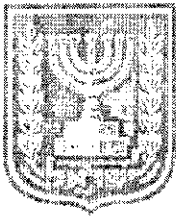
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית בלבד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קימרי	114600		ירושלים	הלל		077-4957745		mkaimari@g mail.com
מודד	מודד	ניזאר אבו רגב	1168		ירושלים	הלל		02-6567605	02-6567604	



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון

1.9 הגדרות בתכנית

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.

תכנון ייחין

מס' תכנון 21

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת 2 בניינים חדשים בני 8 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון ייחין

מס' תכנון 21

1. שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד'.

2. שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד לשטח ציבורי פתוח.

3. שינוי יעוד ממעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב לשביל.

4. שינוי יעוד מנוף פתוח לדרך מוצעת.

5. קביעת הוראות בינוי עבור 2 בניינים חדשים.

6. קביעת סך זכויות הבנייה העל קרקעיים בשטח התוכנית ל- 250%, כאשר יתווספו לשטחים אלו שטחי מרפסות זיז.

7. קביעת סך השטחים בתוכנית ל- 6,004 מ"ר, מתוכם 2,812 מ"ר לשטח עיקרי ו- 3,192 מ"ר לשטחי שירות (הכוללים 534 מ"ר על קרקעיים ו- 2,658 מ"ר תת קרקעיים). השטחים הללו אינם כוללים שטחי מרפסות הזיז.

8. קביעת שטח מרבי של מרפסות הזיז לפי 240 מ"ר עיקרי.

9. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

10. קבעת מס' קומות מרבי ל- 8 קומות מעל שלוש קומות תת-קרקעיות.

11. קביעת מס' יחיד ל- 24.

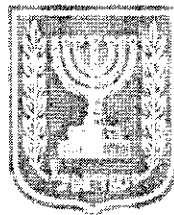
12. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

13. קביעת הוראות להעתקת עצים בוגרים.

14. קביעת הוראות להריסת גדרות.

15. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

16. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון ייחין

מס' תכנון 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.166

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מוצע כולל 240 מ"ר עבור שטח עיקרי למרפסות זינו	24		+16	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י תוכנית 6671	3,052		+1,784	1,268	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של שתירה 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
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	103
מגורים ד'	1
שביל	102
שטח ציבורי פתוח	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה	שביל	102
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	דרך מוצעת	103
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שביל	102
להריסה	שטח ציבורי פתוח	202
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1


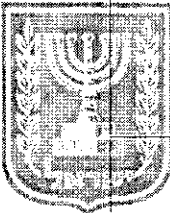

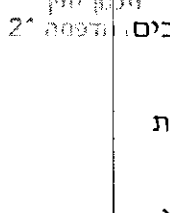
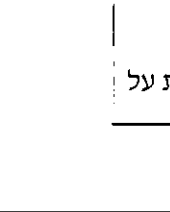
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת		248.75	11.48
מגורים 1 מיוחד		1,690.17	78.02
מעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב		215.4	9.94
שטח נוף פתוח		12.09	0.56
סה"כ		2,166.41	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	248.75	11.48
דרך מוצעת	12.09	0.56
מגורים ד'	1,351.56	62.39
שביל	231.51	10.69
שטח ציבורי פתוח	322.5	14.89
סה"כ	2,166.41	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

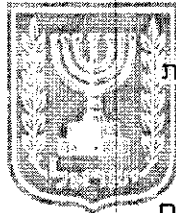
	4.1 מגורים ד'
 <p>תלונן זמין חוקה 21</p>	4.1.1 שימושים מגורים.
 <p>תלונן זמין חוקה 21</p>	4.1.2 הוראות א הוראות בניו 1. תותר הקמת שני בניינים חדשים בשטח תא שטח 1. 2. תנאי להקמת 2 בניינים הוא שהמרחק בין הבניינים יהיה 8.0 מ' לפחות. 3. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית. 4. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסי' 5. 5. מסי' הקומות המרבי הינו 8 (מעל 2 קומות חנייה תת-קרקעיות). 6. תותר תוספת מרפסות זיו (מעל ה- 250% המותרים) לפי התנאים להלן: א. תתאפשר תוספת שטח שלא תעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת הרוחב של מרפסת זיו לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
 <p>תלונן זמין חוקה 21</p>	ב עיצוב אדריכלי 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.
 <p>תלונן זמין חוקה 21</p>	ג קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
 <p>תלונן זמין חוקה 21</p>	ד תנאים למתן היתרי בניה 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח. 4. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. 5. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס ושירות על

4.1	מגורים ד'
	<p>התוכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשתה ואישורה של תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך ומעבר לזיקת הנאה לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושביה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ולפיתוח הדרך בגבולות המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ואו התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה.</p>
ה	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.</p> <p>2. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. כל מקומות החנייה יהיו בקומות חנייה תת-קרקעיות במלואן.</p>
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. כל סטיה מההוראות לעניין "מרפסות זיז" המפורטות בסעיף הוראות בניין (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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>
י	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

מגורים ד'	4.1
<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמון לעיל ונירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>2. שטח זה יפותח ע"י מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח.</p>	<p>יא</p>
<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>	<p>יב</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים להעתקה</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>סימון בתשריט- עצים להעתקה.</p> <p>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>ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העץ, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	<p>יג</p>
<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. 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>2. 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. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>יד</p>
<p>גמישות להיתר</p> <p>1. יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך.</p> <p>2. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.</p>	<p>טו</p>



ת.ת.ן זמן
מונה 21



ת.ת.ן זמן
מונה 21



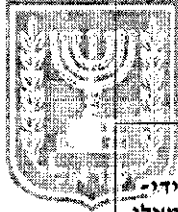
ת.ת.ן זמן
מונה 21

דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1

4.2	דרך מוצעת
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה. 2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. 2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	א. מתקני משחקים. ב. נטיעות וגינון. ג. שירותים ציבוריים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר. 2. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 1 יהיה הגשת תוכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מחלקת הגננות באגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שביל. 2. תינתן זכות מעבר לרכב שירות ורכבי תושבי הבתים המשורתים ע"י שביל זה. 3. תוואי השביל ורוחבו יהיו כמצוין בתשריט.

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)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								שרות	עיקרי		שרות						עיקרי	
צידני- שמאלי	צידני- ימני	3	8	(1) 25	16			4244	2027	0	310	1907	1352	1	1	מגורים	די	
		2	8	(1) 26	8			1760	631	0	224	905	1352	2	1	מגורים	די	
(3)	(3)	3	8		18	24	(2) 45	444	6004	2658	0	534	2812	1352	2 + 1	1	סך הכל	די



ת.ד. 21
מנהל תכנון ומבנה



ת.ד. 21
מנהל תכנון ומבנה

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
							קדמי	אחורי
160			1	1	מגורים	מגורים ד'		
80			2	1	מגורים	מגורים ד'		
240	(3)	(3)	2 + 1	1	<סך הכל>	מגורים ד'		

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 הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.
 השטח העיקרי למרפסות זיו מהווה השטח המרבי למרפסות זיו, בהתאם לתנאים שלהלן:
 1. שטח מרפסות הזיו לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.
 2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני, חדר מכוונות וחדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי.
- (2) תכסית הבנייה התת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.1
<p>1. גדר המסומן בסימון הריסה הינו גדר המיועד להריסה. הגדר יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדר להריסה יהיה הריסת הגדר.</p>	
6.2 חלוקה ו/ או רישום	6.2
<p>1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
6.3 הפקעות ו/או רישום	6.3
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התניה	תאור שלב	מספר שלב
הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.	שלבי ביצוע	1
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תוכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה/ חפירה ראשון בתחום התכנית יהא הבטחת גישה נאותה לחלק הצפוני של חלקה 163, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו, וזאת עד שנה לאחר אישורה של תכנית 101-0259762 או עד למימוש הגישה מכוחה.</p>	היתר בנייה	2
תנאי למתן טופס 4 יהיה פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.	טופס 4	3

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	רשות מקומית	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	500230008	עיריית ירושלים	
מגיש התכנית	שם:	גמאל גאבר	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:			
יזם	שם:	עבד אללה חליל יאסין	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	081019549	באמצעות מר גמאל גאבר - ת.ז.	
בעל עניין בקרקע	שם:	עבד אללה חליל יאסין	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	081019549	באמצעות מר גמאל גאבר - ת.ז.	
עורך התכנית	שם:	מחמד קימרי	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	