

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ירושלים
הוראות התכנית
14-11-2016

תכנית מס' 101-0176479 נ ת ק ב ל

הרחבות בניה בבניין קיים ובניית בניין חדש בשכ' צור באהר, ירושלים



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 14.11.2016 ללאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

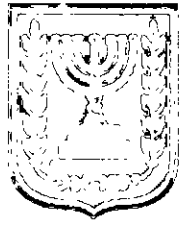


דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
שם תוכנית: הרחבות בניה בבניין קיים ובניית בניין חדש בשכ' צור באהר, ירושלים.
גוש 30788 חלקה 999 (ח) ארעית.
גוש 30792 חלקה 999 (ח) ארעית.
בחלקה קיים בניין בן 3 קומות ל 6 יח"ד (בניין 1).
מטרת התב"ע החדשה: להכשיר את עבירות הבניה הקיימות בבניין 1' הקיים, הכולל 6 יח"ד, וכן תוספת קומה חדשה בבניין א' עבור 2 יח"ד חדשות. כמו כן התכנית החדשה כוללת תכנון בניין חדש - בניין 2' - בניין מדורג בן ארבע קומות עבור 19 יח"ד, גן ילדים אחד וכן תכנון קומות תת קרקעיות עבור צרכי שירות כגון חניה, מחסנים וכד'.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום במקום הינה תב"ע 2302/א' שקיבלה תוקף בתאריך 23/09/1999 ויעוד המגרש - אזור מגורים 5 מיוחד.
בעבר הוגשה במקום תכנית 11421 א' שנדחתה. להלן החלטת הוועדה:
"1. התכנית אינה משתלבת עם הטופוגרפיה הקיימת.
2. ההפרשות לצרכי ציבור במקום אינן יעילות ואינן ברות יישום.
3. התכנית אינה מתייחסת כראוי לדרכים הקיימות.
4. החניה המוצעת בשטח פתוח בין בנייני המגורים אינה מקובלת, תכנית המציעה הקמת בניין חדש הכולל חפירה משמעותית שכזאת מן הראוי שתציע חניה תת קרקעית מתחת לבניין החדש.
5. עם זאת, קובעת הוועדה כי תשקול בחיוב תכנית אשר תציע התאמה של המפלסים לטופוגרפיה בשטח, תציג חניה תת קרקעית והסדרה של דרכים וגישות סטטוטוריות וקיימות למגרש ולמגרשים סמוכים מתואמות עם העירייה כמו גם ההפרשות לצרכי ציבור המתואמות עם העירייה."
בסעיף 5 בהחלטה מצויין כי הוועדה תשקול בחיוב תכנית אשר תפתור את כל הבעיות שצויינו בהחלטתה על תכנית 11421 א'.
התכנית המוצעת פותרת לטעמנו את הבעיות ומציעה תכנון שעונה על כל דרישות הוועדה כפי שהן מופיעות בהחלטה על תכנית 11421 א'.
3. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגישי התכנית: בעלים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבות בניה בבניין קיים ובניית בניין חדש בשכ' צור באהר, ירושלים

מספר התכנית 101-0176479

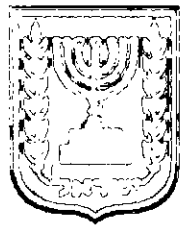
1.2 שטח התכנית 2.217 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית 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



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222525

קואורדינטה Y 627135

1.5.2 תיאור מקום איזור מגורים בשכונת צור באהר, 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			

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30788	לא מוסדר	חלק		999
30792	לא מוסדר	חלק		999

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
2302 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 2302 / א.	4802	26	23/09/1999
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
מק' / 5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק' / 5022 / א. הוראות תכנית מק' / 5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



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				דוד בלצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			דוד בלצקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב חלקית	1:200	1	21/10/2015	דוד בלצקי	ועדה מחוזית	21/10/2015	מחייב לעניין גובה הבניין, מספר הקומות, וקווי הבניין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		16/11/2015	דוד בלצקי	ועדה מחוזית	16/11/2015	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
בעלים	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777	02-6296666	
בעלים	פרטי	עארף עמירה			ירושלים	(1)		072-2121107	02-6447268	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צור באהר.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777	02-6296666	
בעלים	אחמד עמירה			ירושלים	(1)		072-2121107	02-6447268	
בעלים	בילאל עמירה			ירושלים	(1)		072-2121107	02-6447268	
בעלים	חוסין עמירה			ירושלים	(1)		072-2121107	02-6447268	
בעלים	מאלק עמירה			ירושלים	(1)		072-2121107	02-6447268	
בעלים	מוסעב עמירה			ירושלים	(1)		072-2121107	02-6447268	
בעלים	מחמוד עמירה			ירושלים	(1)		072-2121107	02-6447268	
בעלים	מעאז עמירה			ירושלים	(1)		072-2121107	02-6447268	
בעלים	סועאד עמירה			ירושלים	(1)		072-2121107	02-6447268	
בעלים	עארף עמירה			ירושלים	(1)		072-2121107	02-6447268	

(1) כתובת: צור באהר.

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	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-r.co.il



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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבות בניה בבניין קיים ובניית בניין חדש מדורג בן ארבע קומות בשכ' צור באהר, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי מאזור מגורים 5 מיוחד, אזור מגורים 4 מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.

2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.

2.2.3 קביעת הוראות בניה:

1. קביעת הוראות בגין הכשרת שתי קומות עליונות קיימות ותוספת קומה חדשה מעל שלוש קומות קיימות בבניין 1.

2. קביעת הוראות לתוספת 6 יח"ד חדשות בנוסף ל יח"ד 2 מאושר - סה"כ 8 יח"ד בבניין 1.

3. קביעת הוראות בגין בניין חדש - בניין 2, מדורג בן 4 קומות מעל הקרקע ו 2 קומות מתחת לקרקע עבור 19 יח"ד וגן ילדים אחד.

2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.7 קביעת סך השטחים בבניין 1 ל 782.00 מ"ר סה"כ.

2.2.8 קביעת סך השטחים בבניין 2 ל 4366.00 מ"ר סה"כ.

2.2.9 קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת.

2.2.10 קביעת הוראות בגין הריסה.

2.2.11 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.217
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+134	134		(גן ילדים)
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+25	27		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	157.04	+2,604.96	2,762		מאושר לפי היתר 96/583

תנ"ן זמין
מונה הדפסה 10

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	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים לעקירה	1	1
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1	להריסה	1	1
		קו בנין עילי	1	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	1	1

תנ"ן זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4 מיוחד	50	2.26
אזור מגורים 5 מיוחד	2,032	91.66
מעבר ציבורי להולכי רגל	135	6.09
סה"כ	2,217	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	307.14	13.85
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,909.81	86.15
סה"כ	2,216.94	100

תנ"ן זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר הרחבות בניה בבניין קיים ובניית בניין חדש מדורג בן ארבע קומות בשכ' צור באהר, ירושלים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה, גדרות, מדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, מיועדים להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002). 2. מסי הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. ההריסות המסומנות בתכנית הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. הנסיגות בבניין הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>כגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תחת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הכנת תכנית לצרכי רישום.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה מתן חו"ד אגף שפ"ע.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומה מפלס 6.50- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר 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 ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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).</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 ליעודו החדש של המבנה.</p>



4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו ינטעו/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים חדשים, בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p>
יב	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי כגן ילדים יהיה בהיקף שלא יפחת מ 134 מ"ר ושטח חצר שלא יפחת מ 155 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הקובעת הכניסה (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	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת הכניסה						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי		שרות						עיקרי
(2)		(2)	(1) 4	13.72	4.19	8	10.98	40.94	782			96	686	1910	1	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)		(2)	(1) 4	13.1	9.95	19	(3) 33.41	221.57	4232	1896		260	2076	1910	2	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)		(2)						7.02	134				134	1910	2	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)		(2)	(1)		14.14	27	(6) 44.39	269.53 (5)	5148	1896		356	2896	1910	סה"כ	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

קדמי	אחורי	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
(2)	(2)	1	מגורים	מגורים ומגורים ומסודות ציבור	מגורים ומגורים ומסודות ציבור
(2)	(2)	2	מגורים	מגורים	מגורים ומגורים ומסודות ציבור
(2)	(2)	2	מגורים ומסודות ציבור	מגורים ומסודות ציבור	מגורים ומגורים ומסודות ציבור
(2)	(2)	סה"כ		מגורים ומגורים ומסודות ציבור	מגורים ומגורים ומסודות ציבור

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 והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, 1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בניה מדורגת, מסי הקומות מעל הקרקע הוא 4 בכל כניסה, כמעיון נוספת הבנין.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) 40.63% מתחת לפני הקרקע.
- (4) קומות חניה ומחסנים וכן קומות חן ומתכוננים גם מגורים ון ילדים.
- (5) אחוזי הבנייה המירביים מעל הקרקע הינם 180%.
- (6) 51.61% מתחת לפני הקרקע.



6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 ניהול מי נגר

ייוותרו 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).

6.3 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות בניה בבניין הקיים - בניין 1	הבניה תבוצע בהינף אחד, בנפרד לבניית בניין 2
2	בניית בניין חדש - בניין 2	הבניה תבוצע בהינף אחד, בנפרד לבניין 1.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מנהל הדפוס 10



תכנון זמין
מנהל הדפוס 10



תכנון זמין
מנהל הדפוס 10

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008		רשות מקומית
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עארף עמירה		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008		בבעלות רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:


בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	עארף עמירה	סוג:	בעלים	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			



עורך התכנית	שם:	דוד בלצקי	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	בלצקי	חתימה:			

בלצקי דוד
אדריכל
45834