

1214885

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0117663

הרחבת יחידות דיור קיימות וקביעת הוראות לתוספת בניין בבית צפאפא

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית
מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
24-05-2016
נ ת ק ב ל

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
רישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חחליטה
כיום 2.4.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בהרחבת 4 יחידות דיור קיימות בבניין בן 3 קומות מגורים וקביעת הוראות לתוספת בנין חדש עפ"י המאושר בתב"ע 3801 למגרשים מעל 800 מ"ר, בגבול הצפונית של החלקה. כמו כן, איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה עפ"י דרישה מעיריית ירושלים, למטרת הרחבת שטח למעבר ציבורי להולכי רגל והפיכה לשביל עם זכות מעבר לרכב.

רקע תכנוני לתכנית

תיק רישוי מס' 81/165 משנת 1981.

- אושרה והוצא היתר בניה מתאריך 6-01-1992

- תאור הבקשה: הרחבת קומה קרקע קיימת, ותוספת קומה לבנין קיים.

תכניות שינויים, תיק מס' 81/165.1 משנת 1983:

- אושרה והוצא היתר בניה מתאריך 24-06-1985

- תאור הבקשה: תוספת קומת מרתף ושטחי שירות.

תכניות שינויים, תיק מס' 02/477 משנת 2003:

- אושרה והוצא היתר בניה מתאריך 19-08-2003.

- תאור הבקשה: מבקשים אשור לתוספת בניה צמוד ומעל המבנה הקיים בחלקה לפי הפרוט הבא:

א. קומה קרקע: קיימת ותכלול דירה אחד.

ב. קומה ראשונה: קיימת וכוללת יחידת דיור אחד ומבקשים תוספת בניה (ממ"ד) צמוד.

ג. קומה שנייה: מוצעת קומה חלקית הכוללת דירה אחת וכן שטח גג פתוח.

קווי בנין: א. הבניין הקיים חורג מקווי בנין מותרים.

ב. התוספת מוצעת מעל קונטור הבניין הקיים (מותר לפי תנאי תכנית המתאר)

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יחידות דיור קיימות וקביעת הוראות לתוספת בניין בבית צפאפא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0117663 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.346 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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219045 קואורדינאטה X

627707 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אל בוטנה, בגבול הדרומית של החלקה, שכי' בית צפאפא.

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	אל בוטמה		

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30280	מוסדר	חלק	136, 155-156	137

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
2317 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 2317	3828	872	27/12/1990
3801 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 3801	4073	963	07/01/1993
א / 3801 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 3801/א.	4365	1038	28/12/1995
ב / 5166 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	587	1586	16/07/1959
מק / 5022 א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות 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	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב			דוריתה גורן		תשריט מצב מוצע	כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250		דוריתה גורן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	15/05/2016	דוריתה גורן	15/05/2016	מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מס' קומות והריסה.	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	11/05/2016	יורי סלונין	15/05/2016	נספח חלוקה ורישום	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	15/05/2016	גורן דוריתה	15/05/2016	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

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

1.8.1 מגיש התכנית

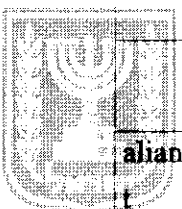


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוחמד עיסא מוחמד אחמיד			ירושלים	אל בוטמה		050-7457962		alian12@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד עיסא מוחמד אחמיד			ירושלים	אל בוטמה		050-7457962		alian12@bezeqint.net

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	מוחמד עיסא מוחמד אחמיד			ירושלים	אל בוטמה		02-6247347		alian12@bezeqint.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דוריתה גורן	25192		ירושלים	אגריפס	8	02-6247347	02-6242913	doritag@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס			חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.ne
מודד מוסמך	מודד	יורי סלונין	1112		בית שמש	הרטוב	18	02-9910093		slomin.y@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	רולי פלד	37723		ירושלים	יפתח	4	02-6734472		roshfeld@gmail.com

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

הרחבת יחידות דיור בבניין קיים וקביעת הוראות לתוספת בניין בגבול הצפונית של החלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' ושינוי ממעבר ציבורי להולכי רגל לשביל עם זכות מעבר לרכב.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבה ובניין חדש.
3. קביעת שטחי הבניה המרביים בחלקה וקביעתם ל- 1,670.00 מ"ר.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת תוספת של 6 יחידות דיור, לסה"כ 10 יחידות דיור בחלקה.
6. קביעת מספר קומות בבניין הקיים ל- 3 קומות ובבניין החדש ל- 3 קומות מעל ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
7. קביעת הוראות בגין איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
8. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה, כאמור.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור להעתקה ולעקירה.
11. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.346

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
	10		+6	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,068		+589	479	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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100	בלוק ביטול	שביל	200
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
שביל	200	בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	200
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	200
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
		זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	200
		להריסה	מגורים ב'	1
		להריסה	שביל	200
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	36	2.71
מגורים	961	72.36
שביל עם זיקת הנאה למעבר רכב	331	24.93
סה"כ	1,328	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.61	35.16	דרך מאושרת
72.25	972.5	מגורים ב'
25.13	338.28	שביל
100	1,345.94	סה"כ



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

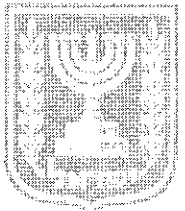
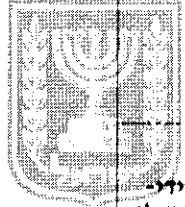
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	חניה
	<p>1. החנייה תהיה תת - קרקעית כמצוין בנספח הבינוי בתחום חלקה בלבד.</p> <p>2. מס' מקומות חנייה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>3. תכנון החנייה יכלול מקום המתנה כפי המוצע בנספח הבינוי.</p>
ב	היטל השבחה
	<p>1 - הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2 - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ג	סטייה ניכרת
	<p>1 - גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2 - קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3 - מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל תוספת קומות תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4 - הריסת מדרגות/סככות המסומנות בצבע צהוב בתכנית זו הינן מחייבות ואי ביצוע ההריסות תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	בדיקות ארכאולוגיות
	<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>
ה	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ו	פסולת בניין
	<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>
ז	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1 - תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2 - הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3 - תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית.</p>

4.1	מגורים ב'
<p>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 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4 - תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>5 - תנאי למתן היתר בניה הוא:</p> <p>6 - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור התוספות לרשת המים במידה הצורך.</p> <p>7 - אישור יחידת הפיקוח כי הסככות המסומנות בתכנית נהרסו.</p> <p>8 - אישור אגף התברואה לסיכום מיקום וגודל עבוד מתקן האשפה (2 עגלות של 1,000 ליטר).</p> <p>9 - אישור תושי"ה: תנאי להיתר בניה יהיה תאום בעניין החנייה.</p> <p>10 - אישור מכבי אש - תוגש תכנית מפורטת לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווה חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>11 - אישור המחלקה לאיכות הסביבה בנושא מיגון אקוסטי - תוגש לבדיקה ואישור של המח' נספח אקוסטי אשר יפרט את אמצעים האקוסטיים לצורך עמידה בדרישות ותקנים שפורטו בחוות דעת.</p>	ח
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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 בניה 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>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 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).</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>	ט
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור / העתקה / עקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם,</p> <p>2. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 2,50 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>3. סקר ונספח העצים המסומנים יוטמעו במסמכי התכנית לתב"ע.</p>	

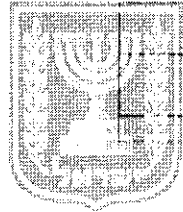
4.1	מגורים ב'
<p>4. במצב המוצע סומנו 3 עצים לשימור, 14 עצים להעתקה ו- 8 עצים לעקירה.</p> <p>5. העצים לשימור יש לפעול ע"פ ההוראות פרק 4.1.2 י': "שמירה על עצים בוגרים" של תקנון התכנית, לשימורם.</p> <p>6. באחריות היזם להוציא רישיון עקירה לעץ כחוק במחלקת גננות בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>7. בשלב הוצאת היתר בניה יגיש היזם ערבויות מתאימות לעיריית ירושלים להבטחת הפיצוי הנופי כנגד הערך החליפי של העצים בתחום המגרש.</p> <p>8. העתקת העצים תהיה בתוך או בסמוך לתחומי המגרש.</p> <p>9. סה"כ נסקרו 25 עצים במסגרת הסקר לתב"ע הנ"ל זה.</p> <p>א. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקר לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>ב. שמירה על עצים בוגרים - עצים להעתקה</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועקו לאחר הגשת תכנית פיתוח מפורטת עם מיקום חדש למיקום העצים המיועדים להעתקה וקבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר להעתקה ועקירת עצים כחוק במחלקת גננות שבאגף שיפור פני העיר.</p>	
הנחיות מיוחדות	
<p>1 - תכנית הכוללת חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% לפחות שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים וכד').</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
דרך על פי הגדרתה בחוק התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.	
4.2.2	הוראות
א	זרכים
הוראות תכנית מס' 2317 ממשיכות לחול.	
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
שביל להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב	
4.3.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב
השביל הציבורי עם זכות מעבר לרכב תיעשה בהתאם למפלסים המתוכננים בתכנית זו.	

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	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								צידו- שמאלי	צידו- ימני	שרות	עיקרי						עיקרי
(5)		2	3	9.9 (3)	10.4	10	50	174 (2)	1670	350 (1)	0	252	1068	961	1	מגורים	מגורים ב'



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



קדמי (4)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי (4)	קדמי (4)			
			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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח לחנייה ומחסנים בבניין החדש.
- (2) 138% שטחי בנייה מירביים על קרקעים.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד גובה 12.85+.
- (4) עפ"י המסומן בתשריט.
- (5) עפ"י המסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה

1. תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שישה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתא שטח 100 ובתא שטח 200, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

7. ביצוע התכנית


7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית יהיה הריסת הסככות ואישור יחידת הפיקוח.	
2	בניין מס' 1 - הבנייה תבוצע בהינף אחד.	
3	בניין מס' 2 - הבנייה תבוצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע תכנית זו כ- 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

 תאריך: 18/5/2016 חתימה: <i>محمد عيسى عليان</i>	שם: מוחמד עיסא מוחמד אחמיד סוג: שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 18/5/2016 חתימה: <i>محمد عيسى عليان</i>	שם: מוחמד עיסא מוחמד אחמיד סוג: שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:	
תאריך: חתימה:	שם: בבעלות רשות מקומית סוג: שם ומספר תאגיד: 17725276 עיריית ירושלים	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 18.5.16 חתימה: <i>דורית גורן</i>	שם: דוריתה גורן סוג: עורך ראשי שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:	

דוריתה גורן
 אדריכלית ומתכננת ערים
 מ.ר. 25192

עיריית ירושלים

הממונה על נכסיו העירוניים הוא:
 חתימתו על התכנית היא רשמית ויש לה
 או זכויות בשטחים בחופש יחידות דיור (מלבד)
 23.5.16
 תאריך