

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

1000244737-1

תכנית מס' 101-0101998

הקמת מבנה מגורים במגרש מגורים בשועפאט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.4.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
 17.11.16

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקום התכנית: שועפאט.

שטח התכנית: 1796 מ"ר.

התכנית נמצאת באזור מגורים 5 מיוחד במצב מאושר.

התכנית מציעה הקמת בית מגורים בן 6 קומות ב 250% בניה, בנוסף להריסת בניין קיים וקביעת דרך גישה לחלקה 49.

בדרום התכנית קיים מגרש ובו בית מגורים בן 3 קומות הבנוי בהיתר מס' 99/800.2. התכנית מסדירה את גבולות המגרש וזכויות הבניה. לבנין קווי בניין מרביים לפי תכנית מק/8575.

מגישי התכנית הם אחד מבעלי הקרקע ועיריית ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הקמת מבנה מגורים במגרש מגורים בשועפאט.

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0101998

מספר התכנית

1.796 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 222414
 קואורדינאטה Y 635193



תכנון זמין
 מונה-הדפסה 16

1.5.2 תיאור מקום שועפאט ירושלים, ממערב מכביש 1 צפון ומצפון מדרך ענתות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים	ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה

שכונה שועפאט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
 מונה הדפסה 16

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30552	לא מוסדר	חלק	50	32, 908

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מק/ 8575	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 16

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
א /13211	שינוי	תכנית זו משנה חלק מתוכנית א13211 שבתחום חלקה 50 בלבד.	7213	3821	24/02/2016
ב /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166ב'. הוראות תכנית 5166ב' 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/3456א.	4795	5172	16/08/1999
מק/ 5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א. הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
מק/ 8575	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מק/8575	5683	3233	24/06/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

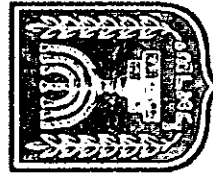


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	תאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אלקאדר				
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חסן עבד אלקאדר		תשריט מצב מוצע		
בניין ופיתוח	מחייב	1:200		23/11/2014	חסן עבד אלקאדר	28/12/2015	מחייב לעניין גובה בניין, מספר יחיד, מספר קומות, וקווי בניין מרביים.	מספר	
מצב מאושר	רקע	1:250		29/08/2016	חסן עבד אלקאדר	06/11/2016		לא	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 הדפסה 16

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	אדיב כאמלה			ירושלים	ירושלים	שועפאט	(1)				
	אחר	פאזי חסן משני			ירושלים	ירושלים	(2)					
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירונית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא				02-6296666		

הערה למגיש התכנית:
 מונה: יזדפסה 16
 תמונת זמן

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

(2) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: ת.ד. 18488.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אדיב כאמלה			ירושלים	שועפאט				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אדיב כאמלה			ירושלים	שועפאט				
אחר	מוחמד כאמלה			ירושלים	שועפאט				
אחר	נדאל כאמלה			ירושלים	שועפאט				
אחר	פאזי חסן משני			ירושלים	(1)				

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל ענין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

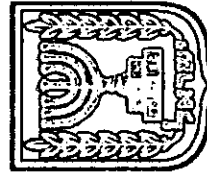
(1) כתובת: ת.ד. 18488.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
d_son@netvi sion.net.il	02-6734311	02-6734303	18	הנביאים	ירושלים	סווח אדרכלים	121334	חסן עבד אלקאדר	עורך ראשי	אדריכל
Musa3@beze qini.net	02-6567604	02-6567656		דרך בית חנינא	ירושלים		1168	נואר אבו רגב	מודד	
EGNSON@netvi sion.net.il	02-6734311	02-6734303	18	הנביאים	ירושלים	סווח אדרכלים	66610	שמואל דוידסון	אדריכל	אדריכל



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת בית מגורים חדש והריסת בנין קיים לצורך הסדרת דרך גישה לחלקה 49.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ומיעוד מגורים לאזור מגורים ב', מגורים די' ודרך חדשה.
2. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למגורים ב ודרך חדשה.
3. קביעת בינוי למבנה מגורים חדש:
 - א. קביעת שטחי הבניה המרביים בבניין החדש ל 4082 מ"ר מתוכם 1800 מ"ר שטחים עיקריים, 462 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-1820 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
 - ב. הגדלת מספר הקומות המרבי בתא שטח 1 מ-2 קומות ל-6 קומות מעל שתי קומות מרתף.
 - ג. הגדלת מספר יחיד ל-18 יחיד.
 4. קביעת בינוי לתוספת בניה לבניין מגורים קיים.
 - א. קביעת שטחי הבניה המרביים לבנין שבתא שטח 2 ל- 902 מ"ר מתוכם 816 מ"ר שטחים עיקריים ו-85.8 מ"ר שטחי שירות.
 - ב. הגדלת מספר הקומות המרבי ל-4 קומות.
 - ג. הגדלת מספר יחיד ל-6 יחיד.
 5. קביעת קווי בניין חדשים.
 6. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
 7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית ותנאים למתן היתר בניה.
 8. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.796



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תב"ע - 3456 א והיתר מס' 99/800.2		24	+16	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י תב"ע-מק/ מונה הדפסה 16 8575 והיתר מס' 99/800.2		2,616	+1,902	714	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	502
מגורים ב'	2
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק ע"ע/עצים להעתקה	דרך מאושרת	501
בלוק ע"ע/עצים להעתקה	דרך מוצעת	502
בלוק ע"ע/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
בלוק ע"ע/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501
מבנה להריסה	דרך מוצעת	502
מבנה להריסה	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	2
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים ד'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	1,529.9	85.18
דרך מאושרת	175	9.74
שטח ציבורי פתוח	91.1	5.07
סה"כ	1,796	100

מצב מוצע		
יעד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	175.3	9.76
דרך מוצעת	153.44	8.55
מגורים ב'	564.14	31.42
מגורים ד'	902.69	50.27
סה"כ	1,795.57	100



תכנון זמין
מנהג הדפסה 16

3.3	ישויות פוליגונליות בתכנית
-----	---------------------------

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה לתריסה	224.57



תכנון זמין
מנהג הדפסה 16



תכנון זמין
מנהג הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

		מגורים ב'	4.1
		שימושים	4.1.1
		מגורים	
		הוראות	4.1.2
		חניה	א
			<p>א. החניה תהיה בתחום תא שטח מסי 2 כמצוין בנספח הבינוי וכמפורט בסעיף 6.1 להלן.</p>
		עיצוב אדריכלי	ב
			<p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, מסוג וכיחול אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
		קולטי שמש על הגג	ג
			<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר. ג. תובטח גישה חופשית למתקנים משותפים על הגג.</p>
		תנאים למתן היתרי בניה	ד
			<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 הנ"ל וכדומה (להל"ן: 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, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. ה. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מתקן אשפה בשטח המגרש. ו. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.7 להלן.</p>
		חיזוק מבנים, תמא/ 38	ה
			<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. 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 התנאים הבאים: 2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות</p>



תכנון זמין
מונה: הדפסה 16



תכנון זמין
מונה: הדפסה 16



תכנון זמין
מונה: הדפסה 16

<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיוקס) בדבר הצורך בחיוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים) "יעידוד חיוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008. 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>
<p>4.2</p>	<p>מגורים ד'</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.2.2</p>	<p>מגורים</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
<p>ב</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
<p>ג</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<p>ד</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 הנ"ל וכדומה (להל"ן: 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, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מתקן אשפה בשטח המגרש. ה. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.7 להלן. ו. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפע. ראה סעיף 6.3 - עצים בוגרים, להלן. ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא ביצוע בפועל של הדרך המאושרת והדרך המוצעת בתיאום ובאישור מחלקת תוש"ה. ח. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.</p>



תכנון זמין
מונה: הדפסה 16



תכנון זמין
מונה: הדפסה 16



תכנון זמין
מונה: הדפסה 16

4.2	מגורים ד'
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו 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 וחלוקים).</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p> <p>ב. חניה</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p> <p>ב. חניה</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



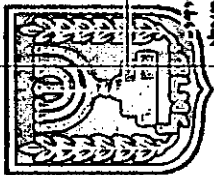
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



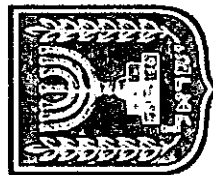
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמירות יח"ד לזיכרון	מספר יח"ד	הכסית (% מנתן שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאריך שטח	יעוד
							שטחי סה"כ בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת				
(3)	4	(2) 12.3	11	6	45	(1) 160	902				564			מגורים ב'
(6)	6	(2) 23.7	19	18	(5) 40	(4) 450	4082	1820	462	86	816	1		מגורים ד'

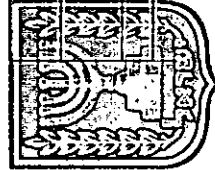


מנהל תכנון זמין
מנהל תכנון זמין
מנהל תכנון זמין
16



תכנון זמין
מנהל תכנון זמין
16

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

קו בנין (מטר)	בניין / מקום		תאי שטח	יעוד
	קדמי (3) (6)	אחורי (3) (6)		
	1			
			2	מגורים ב'
			1	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

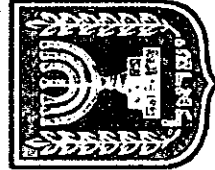
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים ושטחים למרחבים מוגנים שטחי החניה והמחסנים בתא שטח 1 יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 160% בניה מרביים מעל הקרקע לבניין 2 קיים בתא שטח 2..
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבנייה..
- (3) כמסומן בתשריט..
- (4) 250% בניה מרביים מעל הקרקע לבניין 1 החדשים בתא שטח 1..
- (5) תכסית תת קרקעית בתא שטח 1 לא תעלה על 80%..
- (6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.1	חניה
	<p>א. החניה בתא שטח 1 תהיה תת קרקעית במלואה כמצויין בנספח הבינוי. ב.מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור. תכנית חניה מפורטת על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. ד. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות תכנון זמין מונה הדפסה 16 שייקבעו ע"י אגף תושבייה</p>

6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלא שבסעיף 3.2 לעיל. ב. 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. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. באחריות היוזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות. ג. תזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי פרמטרים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע"י היוזם. ד. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>

6.4	סטיה ניכרת
	<p>א.גובה הבניה המירבי, ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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 ג. המבנים והגדרות המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002הריסה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.5	בדיקות ארכאולוגיות
	<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>

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>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.</p>

6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.8 דרכים

א. הכניסות לחניית יהיו מהכביש המוצע לפי התכנון.
 ב. בעת הגשת בקשה להיתר יש להגיש תכנון מפורט לדרכי הגישה.

6.9 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לקבלת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות במבנה.

6.10 היטל השבחה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד.	כל תא שטח בנפרד.

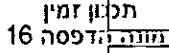
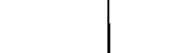


7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו . 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות

	שם: אדיב כאמלה	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם: פאיו חסן משני	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם:	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008		חתימה:
	שם: אדיב כאמלה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם: אדיב כאמלה	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם: מוחמד כאמלה	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם: נדאל כאמלה	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם: פאיו חסן משני	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם: חסן עבד אלקאדר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: סווח אדרכלים		חתימה:

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנון זמין
מונה הדפסה 16