

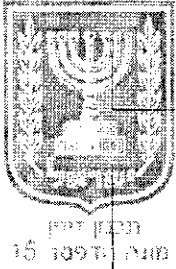
101/4972

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

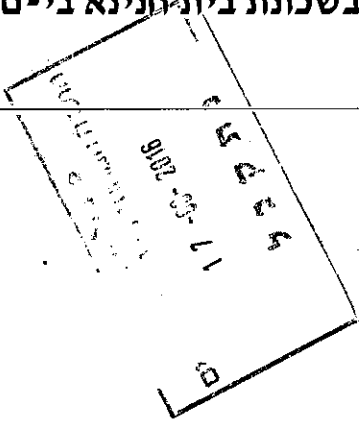
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0114611

הריסת בניין קיים והקמת שני בניינים חדשים בשכונת בית חנינא ב-ים



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15

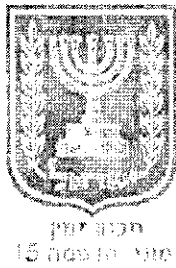


מחוז ירושלים

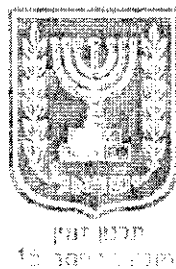
מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15

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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19.11.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

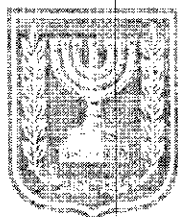
בנות צליל
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא תוכנית זו חלקה 73 בגוש 30609 אשר נמצאת בשכונת בית חנינא, רח' ראס אל טוויל- ירושלים.
שטחה הרשום של חלקה 73 הינו 3,945 מ"ר.
מגישי התוכנית הם בעלי זכויות בחלקה 73.
כמו כן, ובהתאם לדרישת הוועדה המחוזית, התוכנית חלה על חלק מחלקה 72 אשר מיועד למבני ציבור.
שטחה הכולל של התוכנית 4,184 מ"ר.
על חלקה 73 קיים בניין מגורים חד קומתי הכולל 2 יח"ד הבנוי מקדמת דנא.
תוכנית זו מציעה הריסת הבניין הקיים והגדלת זכויות הבנייה לשם הקמת 2 בניינים בני 8 קומות למגורים
הכוללים 37.0 יח"ד.

2. רקע תכנוני לתוכנית
בהתאם לתוכנית במ-3458 א' החלקה נשוא התוכנית מסווגת לאזור מגורים 5 מיוחד עם 50% זכויות בנייה בשתי
קומות, דרך ומבני ציבור.
השטחים המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לתוכנית (אשר טרם הופקעו) מהווים כ- 45% משטח החלקה.
החלק של חלקה 72 הכולל בתוכנית מיועד למבני ציבור בהתאם לתוכנית במ-3458 א'.

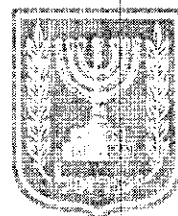
3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
התוכנית מציעה הריסת בניין קיים בהיתר מקדמת דנא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 הריסת בניין קיים והקמת שני בניינים חדשים בשכונת בית חנינא בי-ם

מספר התכנית 101-0114611

1.2 שטח התכנית 4.184 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 לי"ר

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

קואורדינאטה X 222147

קואורדינאטה Y 637392

1.5.2 תיאור מקום מגרש ועליו בניין מגורים חד קומתי.

רח' ראס אל טוויל, שכונת בית חנינא- 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	ראס אל טוויל		

שכונה שכונת בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30609	לא מוסדר	חלק	73	72

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

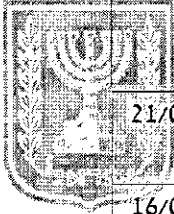
לא רלוונטי

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
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תוכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/5022/א.	כפיפות	מק/5022/א ✓
11/01/1998	1269	4605	תוכנית זו מבטלת את תוכנית במ/3458/א.	ביטול	במ/3458/א ✓



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 קיימרי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמד קיימרי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200	1	12/10/2015	מחמד קיימרי	13/10/2015	מחייב לעניין קווי בניין מרביים, מס' קומות מרבי וגובה בנייה מרבי.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/10/2015	מחמד קיימרי	12/10/2015	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.uni.il
	פרטי	גמאל גאבר			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	jamaljaber2010@yahoo.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גמאל גאבר			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	jamaljaber2010@yahoo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

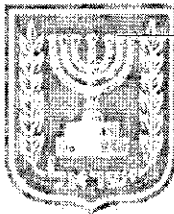
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד אסלאק			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
בעלים	מוחמד אסלאק			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
בעלים	צדיקה אסלאק			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוצטפה עיאד			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מסי דרכון אמריקאי למר אסלאק אחמד: 208759268

מסי דרכון אמריקאי למר עיאד מוצטפה: 436822842

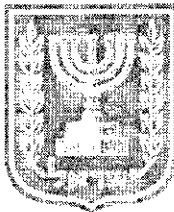
החתימה של מר אסלאק אחמד ומר עיאד מוצטפה באמצעות מיופה כוחם מר גמאל גאבר (ת.ז. 081019549)



מס' תכנית: 101-0114611
מס' תיק: 15

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודן- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mkaimari@g mail.com
	מודד	ניזאר אבו רגב	1168	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net



מס' תכנית: 101-0114611
מס' תיק: 15

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

הקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות, והגדלת שטח למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מבנים ומוסדות ציבור.
3. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לאזור מבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת הוראות בינוי לשם הקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות מעל 3 קומות חנייה תת-קרקעיות.
5. קביעת שטחי הבנייה בתא שטח 1 (המיועד למגורים וחזית מסחרית) ל- 9,041.0 מ"ר.
6. הגדלת מסי יחיד בתא שטח 1 ל- 37 יחיד.
7. קביעת מסי הקומות המרבי בתא שטח 1 ל- 8 קומות מעל 3 קומות תת-קרקעיות.
8. קביעת השימוש בתא שטח 1 למגורים ו/או מסחר בקומת הקרקע ולמגורים בקומות העליונות.
9. קביעת שטחי הבנייה בתא שטח 201 (המיועד למבנים ומוסדות ציבור) ל- 2,015 מ"ר.
10. קביעת מסי הקומות המרבי בתא שטח 201 ל- 3 קומות.
11. קביעת השימוש בתא שטח 201 לגן ילדים.
12. קביעת הוראות להריסת בניין/גדרות/מדרגות.
13. קביעת הוראות להעתקת עצים.
14. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
15. קביעת שלבי ביצוע לתוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4.184

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תוכנית במ-3458א.		1,713	+918	795	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מצב מאושר עפ"י תוכנית במ-3458א.		37	+27	10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י תוכנית במ-3458א. מצב מוצע כולל 370 מ"ר שטח מרפסות זיו מקורות, ואינו כולל מחצית שטח קומת הקרקע אשר ניתן השימוש בה למסחר גם כן.		4,408	+3,278	1,130	מ"ר	מגורים (מ"ר)
השטח במצב מאושר הינו מחצית השטח המאושר בקומת הקרקע. השטח במצב מוצע הינו מחצית השטח המוצע בקומת הקרקע (כאשר יותר שימוש בשטח זה למגורים).		283		283	מ"ר	מסחר (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
דרך מאושרת	101
מבנים ומוסדות ציבור	201
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

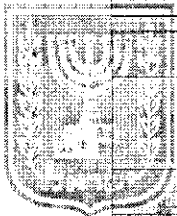
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	599.1	14.32
מגורים 5 מיוחד	2,259.67	54.01
שטח לבנייני ציבור	1,325.13	31.67
סה"כ	4,183.9	100

מצב מוצע

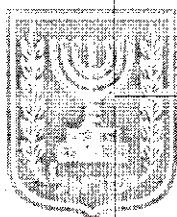
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	599.09	14.32
מבנים ומוסדות ציבור	2,014.84	48.16
מגורים ג'	1,569.97	37.52
סה"כ	4,183.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים ו/או מסחר בקומת הקרקע. מגורים בקומות העליונות.
4.1.2	הוראות הוראות בניי
א	<p>1. תותר הקמת 2 בנייני מגורים נפרדים.</p> <p>2. המרחק בין שני הבניינים לא יפחת מ- 8 מ'.</p> <p>3. שתי הקומות העליונות תהיינה בנסיגה של 3.0 מ' לפחות בחזית הדרומית ובחזית המערבית.</p> <p>4. תותר תוספת מרפסות זיו לפי התנאים להלן:</p> <p>א. השטח המרבי של מרפסות זיו לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. בכל בניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרוחב של מרפסת זיו לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.
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.
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 סולריים), 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 יהא הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות. 5. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין גודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.



תקן זמן
מס' 15

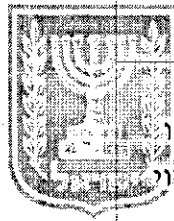


תקן זמן
מס' 15

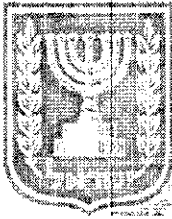


תקן זמן
מס' 15

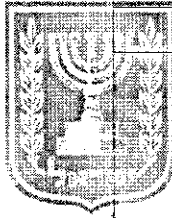
4.1	מגורים ג'
	<p>6. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס ושירות על התוכנית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת כיבוי אש.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור חברת החשמל.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל הגדרות והמבנים בתחום הדרך בתחום השטח לבנייה ציבורי.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (גי) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ו	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</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 החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב 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 מהם תחשב 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 יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ט	<p>מסחר</p> <p>1. לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>2. יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד במקום בו מסומנת חזית מסחרית כפי שמופיע בתשריט.</p>
י	<p>חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פירוט קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. מוצע חדר שנאים בקומת המרתף 1 (מפלס -2.60) במידות 7.00 מ' * 4.5 מ'.</p> <p>3. מיקום תחנת השנאים יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p>
יא	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. יש להכשיר רחבות הערכות ודרכי גישה לרחבות הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p> <p>2. בבניינים שגובהם יותר מ' 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים.</p>



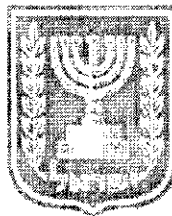
4.1	מגורים ג'
יב	<p>גמישות להיתר</p> <p>1. יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך. 2. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות ושטחי שירות לצורך חנייה תת קרקעיים בלבד מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	גני ילדים, מעונות יום.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קווי הבניין כמסומן בתשריט. 2. מספר הקומות המרבי יהיה 3 קומות.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. 2. תוואי הדרך, רוחבה והרחבתה יהיו כמצוין בתשריט. 3. שטח המיועד לדרך מיועד להפקעה על ידי עיריית ירושלים כאשר הוא פנוי מכל בנייה.</p>



התכנון והבנייה
מחנה 15

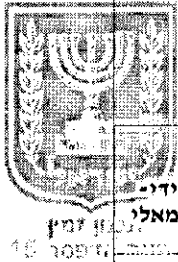


התכנון והבנייה
מחנה 15



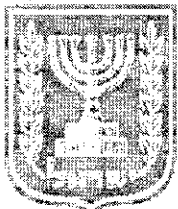
התכנון והבנייה
מחנה 15

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



משרד המרחב
תל אביב 15

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות ית"ד לדונם	מספר ית"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
									עיקרי	שרות	עיקרי						שרות
		3	8	(2) 26	15				0	3656 (1)	308	1827	1570	1	1	מגורים	ג' מגורים
		3	8	(2) 26	22				0	3656 (3)	386	2494	1570	2	1	מגורים	ג' מגורים
4	4	3	8	(2) 26	37	45	552	8671	0	3656	694	4321	1570	1+2	1	>סך הכל<	ג' מגורים
(7)	(7)	(4)	3	(6) 9.2		45	(5)	2015 (5)		(4)	302	1713	2015		201	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מוסדות ומוסדות ציבור



משרד המרחב
תל אביב 15

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
150			1	1	מגורים	מגורים ג'
220			2	1	מגורים	מגורים ג'
370	4	4	1+2	1	<סך הכל>	מגורים ג'
	(7)	(7)		201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות 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 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 זיז מהווה השטח המרבי למרפסות זיז, בהתאם לתנאים שלהלן:

1. השטח המרבי 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) משותף עם בניין מס' 2.

(2) תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד עד לגובה 28.08 מ' מעל הכניסה הקובעת.

(3) משותף עם בניין מס' 1.

(4) בהתאם לתקן החנייה התקף ביום מתן היתר הבנייה.

(5) בנוסף לשטחים תת קרקעיים לחנייה.

(6) בנוסף תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד.

(7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. 2. תנאי למימוש הזכויות יהיה הריסת המבנה/הגדר. 3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. 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. 2. 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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p> <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>	<p>6.4</p>
<p>6.5 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>6.5</p>
<p>6.6 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>	<p>6.6</p>
<p>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</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. 2. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים הינו +811 מ' ואין להרוג ממנו.</p>	<p>6.7</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

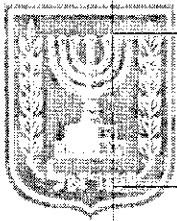
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית כל בניין בתחום התכנית	הבנייה תבוצע בהינף אחד.
2	תנאי להוצאת היתר שאינו כולל את כל הזכויות על פי תכנית זו	חפירה וביצוע של כל מקומות החניה הנדרשות למיצוי כל זכויות הבניה

7.2 מימוש התכנית

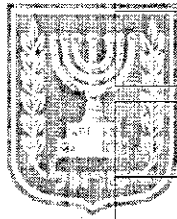
זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

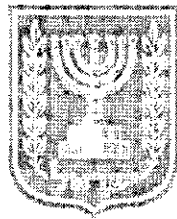
מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: גמאל גאבר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: גמאל גאבר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אחמד אסלאק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מוחמד אסלאק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: צדיקה אסלאק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מוצטפה עיאד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: מחמד קיימרי שם ומספר תאגיד: מודן- תכנון ושמאות מקרקעין	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:



רשמי
מספר 15



רשמי
מספר 15



רשמי
מספר 15