

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1000242525-1

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0095935

הקמת בנין חדש על החלקה, ירושלים, שועפאט, רח' אל מסלח'



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 19.01.17 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

15.17
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה מס' 37 בגוש מס' 30559 ללא תכנון בשכונת שעפט בירושלים, ששטחה 1.098 דונם. על החלקה המוגשת היתר בניה מס' 48281 ומס' בקשה 00/302 לבנין המערבי. על חלק מהחלקה חלה תכנית מס' במ/3456א' ומיעדת החלק הצפוני ממנה להרחבת כביש מס' 122. שאר החלקה נותר ללא תכנון וללא תכנית תקיפה. מטרת התכנית הוא קביעת יעודי הקרקע לאזור מגורים וחלוקת החלקה לשני תאי שטח. על החלקה קיים שני בנינים. הבנין המערבי בנוי משנת 2002 לפי היתר בניה מס' 48281 ומס' בקשה 2000/302, הבנין המזרחי מבקשים להרוס ולבנות בנין חדש במקומו. קיים הליך משפטי נגד בעלי הענינו לגבי הבנין המסומן להריסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

 <p>הכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>הקמת בנין חדש על החלקה, ירושלים, שועפאט, רח' אל מסלח'</p> <p>101-0095935</p> <p>1.098 דונם</p>	<p>שם התכנית</p> <p>מספר התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p> <p>1.2 שטח התכנית</p>
 <p>הכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>תכנית מתאר מקומית</p> <p>כן</p> <p>ועדת התכנון המוסמכת מחוזית</p> <p>להפקיד את התכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>ל"ר</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>לא</p>	<p>סוג התכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222145

קואורדינאטה Y 635132

1.5.2 תיאור מקום ירושלים-שכ' שעפט-רח' אל מסלח'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שועפאט	30	1

שכונה שעפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30559	לא מוסדר	חלק	37	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
ב' /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 א, הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
במ/ 3456 /א	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/3456 א.	4795	5172	16/08/1999



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב				בשיר טויל		
לא	תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע
לא	בינוי	מחייב	1:100		23/03/2017	טויל בשיר	23/03/2017	מחייב לענין: גובה בניה מירב, מסי קומות מירב, קווי בניין מירביים, והריסות.
לא	מצב מאושר	רקע	1:250		08/02/2017	טויל בשיר	08/02/2017	תשריט מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים 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	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	בית	רחוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים		רשות מקומית, עיריית ירושלים	ירושלים	ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6297681			ירושלים					esshlomo@jrusalem.mu.il
	פרטי	סמי מחמד עיסא		ירושלים	ירושלים	ירושלים	ירושלים	שועפאט (1)		050-5666812			ירושלים			02-5409531		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ירושלים, שכי שועפאט, כתובת: ירושלים, שכי שועפאט.

1.8.2 זים

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	סעד עבד אלקאדר אבו עלקם		ירושלים	ירושלים	שועפאט		00-0000000	02-5409531	
אחר	סמי מחמד עיסא		ירושלים	ירושלים	שועפאט (1)		050-5666812	02-5409531	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד. אישור התכנית אינו מלמד על זכויותיהם בקרקע.

(1) כתובת: ירושלים, שכי שועפאט.

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	בשר טויל	105556	ירושלים	ירושלים	ענתות (1)		02-5409531	02-5409531	nader_mashni@yahoo.com

תכנית מס': 101-0095935 - שם התכנית: הקמת בנין חדש על החלקה, ירושלים, שופעאט, רח' אל מסלח'

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
musa3@bezeqint.net	02-6567604	02-6567605		בית חנינא החדשה (2)	ירושלים	ירושלים	1310	מוראד מוחסן	מודד	מודד

(1) כתובת: ירושלים-שעפט דרך ענמות.

(2) כתובת: ירושלים-בית חנינה-דרך ראשית.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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

א. קביעת יעוד הקרקע למגורים ב' ומגורים ומבנים ומוסדות ציבור בשטח ללא תכנון
ב. הקמת בניין חדש ותוספת קומות על בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1. קביעת יעודי הקרקע בתא שטח מס' 1 למגורים ב', ובתא שטח מס' 2 למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה עבור הרחבת יח"ד הקיימות ותוספת 2 קומות בבניין מס' 1.
3. קביעת בינוי עבור הקמת בנין חדש למגורים ושטח ציבורי בבנין מס' 2.
4. הגדלת שטחי הבניה למגורים וקביעתם ל-1935.05 מ"ר.
5. קביעת שטחי בניה לשטח ציבורי לרווחה וקהילה ל-213.80 מ"ר בבניין מס' 2.
6. קביעת מס' הקומות ל-4 קומות מעל קומת חניה בבניין מס' 1, ו 5 קומות מעל חניה תת קרקעית בבניין מס' 2.
7. הגדלת מס' יח"ד ל-12 (בניין מס' 1 ל-4 יח"ד), וקביעת 8 יח"ד בבניין החדש מס' 2.
8. קביעת קווי בניין חדשים.
9. קביעת השימושים בשטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור וחניה.
10. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
11. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
12. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.098

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	201.8		+201.8		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	12		+10	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכם 55.4 שטח עבור מרפסות.	1,159.8		+797.73	362.07	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
דרך מאושרת	100
מגורים ב'	1
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחתי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2

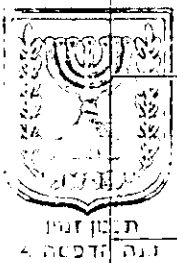
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	216.78	19.74
שטח ללא תכנון	881.52	80.26
סה"כ	1,098.3	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	216.77	19.74
מגורים ב'	386.35	35.18
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	495.17	45.09
סה"כ	1,098.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>4. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו 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 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</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. על סעיף זה חל סעיף הפקעות, סעיף 6.10.</p>
4.3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>- מגורים</p> <p>- שטח ציבורי עבור רווחה / קהילה</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>7. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>

4.3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (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 והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>4. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. ביצוע בפועל של השטח הציבורי הינו מחייב ואי ביצועו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ה	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>- השטח המסומן בנספח הבינוי באות א' ותחום בקו בצבע סגול בקומת הקרקע של הבניין והיקפן כ- 213.80 מ"ר הוא שטח לצרכי ציבורי עבור שימושי רווחה / קהילה. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.10 להלן.</p> <p>- הכניסה לשטח הציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, ומכיוון החצר תובטח נגישות לנכים.</p> <p>- השטח הציבורי ישמש לטובת רווחה / קהילה כגון: מועדון לקשיש, מועדון נשים, ו/או שירות יעוץ לאזרחים, שירות הורים ילדים ועוד. השימוש הספציפי יקבע לעת מתן היתר בנייה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (% מתמ שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין/ מקום	תאי שטח	שימוש	יעד
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת					
(1)	0	13	10	4	33	159	614.05	0	0	203.85	410.2	386	1	1	מגורים ב'
(1)	1	(3) 15.3	14	8	45	(2) 278	1321	377	0	194.4	694.2	495	2	2	מגורים ומבנים ומסדות ציבור
(1)	0	0	0	0	0	0	213.8	0	0	12	201.8	495	2	2	מגורים ומבנים ומסדות ציבור

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

מספרות-בניסף לשטח העיקרי (מטר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום		תא שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי			
55.4 (4)		(1)	(1)	1	מגורים	מגורים ב'
		(1)	(1)	2	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
		(1)	(1)	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים 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

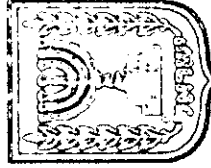
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובחיתכים) התשי"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמצוין בתשריט.
- (2) - אחוזי בניה המירביים מעל הקרקע הינם 180%.
- שטחי הבניה כוללים שטח המרפסות.
- (3) מעל גובה זה תותר תוספת חדר מדרגות עד גובה 40 מ' ומעקה תקני..
- (4) הערך מתייחס למייר, הערה: 1- שטח המרפסת המקורה לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיוור.
- 2- לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים כבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות	
6.1	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התש"י"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.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	א. 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. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.3	ניהול מי נגר
	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).
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת התיפולים בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גנן מקצועי. העצים המועתקים יוטפלו ויתוחזקו ע"י היזם.
6.5	פסולת בניין
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונם.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	(1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. (2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה (3). תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>(4). תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p> <p>(5). תנאי להיתר בניה יהיה הריסה בפועל של הבינוי והגדרות אף מחוץ לגבול התכנית אשר מסומנים להריסה במסמכי התכנית.</p> <p>(6). תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>(7). תנאי להיתר בניה יהיה תאום תכנון השטח האמור המיועד לשימוש ציבורי לרווחה / קהילה עם מהנדס עיריית ירושלים או מי מטעמו.</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 4

6.7	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>הבניין / הגדר/ המדרגות/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>

6.8	מגבלות בניה לגובה
	<p>על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 4

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

6.10	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>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תבוצע בכל בנין בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי להיתר בניה	תנאי להיתר בניה יהי תאום תכנון השטח המיועד לשימוש ציבורי לרווחה / קהילה עם מהנדס עיריית ירושלים או מי מטעמו.



תכנון זמין
מונה תדפסה 4

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה מיום אישורה.