

1000302305-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0202499

הגדלת זכויות בניה בחלקה למגורים בבית חנינה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

א.ג
ל.ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 21.11.17
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

[Signature]
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית כלול בתכנית מס' 3458 א' המיעדת את השטח לאזור מגורים 5. התכנית מציעה 2 בניינים חדשים בעלי 8 קומות כל אחד ולהפריש כ-40% משטח התוכנית לצרכי ציבור ולייעד אותה לכביש ולשטח ציבורי פתוח.
רקע תכנוני : התוכנית 101-020249 מבוססת וממשיכה את התוכנית 101-0064790.
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל : המגרש ריק.



תכנון זמני
מונה הדפסה 21



תכנון זמני
מונה הדפסה 21



תכנון זמני
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הגדלת זכויות בניה בחלקה למגורים בבית חנינה

101-0202499 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 2.733 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

לפי סעיף בחוק ל"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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221317 קואורדינאטה X

639136 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	אל בניאס		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק		134

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

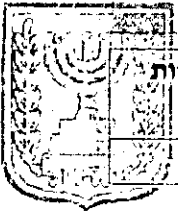
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



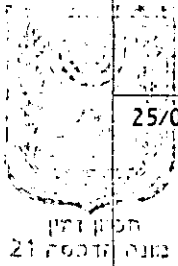
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
במ/ 3458 / א	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית במ/ 3458 / א	4605	1269	11/01/1998



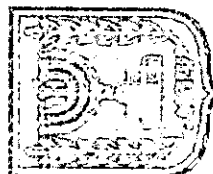
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	החלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	מחייב לעניין גובה, הריסות, קומות, וקווי בנין.	29/12/2016	אילה רונאל	29/12/2016		1:200	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	25/01/2016	אילה רונאל	25/01/2016		1:500	חלקית	בינוי
לא							רקע	מצב מאושר



תמונת זמין
מונה הדפסה 21

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



תמונת זמין
מונה הדפסה 21

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	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אוסמה ג'ולגי			ירושלים	ירושלים	בית חנינה החדשה		02-6276585	02-6260421	aalawzi@ya hoo.com
	פרטי	סעיד עז אלדין			ירושלים	ירושלים	בית חנינה החדשה (1)		02-6276585	02-6260421	aalawzi@ya hoo.com



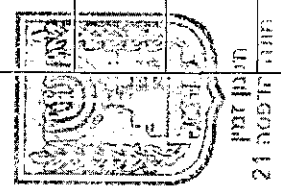
הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: יעו אלדין סעיד מסי דרכון ארח"ב 460186506
 *מגיש התוכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תוכנית זו. אין באישור התוכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התוכנית בקרקע הכלולה בתחום התוכנית..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מוסא אחמד עבדאלחמיד גיבר			ירושלים	אלרדואן (1)	25	02-6276585		
אחר	עבדאללה אחמד עבדאלחמיד גיבר			ירושלים	אלרדואן (1)	25	02-6276585		
אחר	אחמד אסעד עבד אלגליל נסראללה			ירושלים	אלרדואן (1)	25	02-6276585		
אחר	סעיד אסעד עבד אלגליל נסראללה			ירושלים	(2)	25	02-6276585		
אחר	ח'זרה בת חסן עותמאן אלרחוני			ירושלים	אלרדואן (1)	25	02-6276585		



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
		02-6276585	25	אלרדואן (1)	ירושלים			זינב בת מתמוד אחד פרראגי	אחר
		02-6276585	25	אלרדואן (1)	ירושלים			פרחה בת נסראללה סעד נסראללה	אחר
		02-6276585	25	אלרדואן (1)	ירושלים			זרפה בת נסראללה סעד נסראללה	אחר
	02-6260421	02-6276585		בית חנינה החדשה	ירושלים			אוסמה ג'ולני	אחר
		02-6276585	25	אלרדואן (1)	ירושלים			מגיד ג'ראד סעד עבדאללה	אחר
		02-6276585	25	אלרדואן (1)	ירושלים			רגיא סקר מנסור נסראללה	אחר
		02-6276585	25	אלרדואן (1)	ירושלים			מוסאטפא עבדאלדאים	אחר
		02-6276585	25	אלרדואן (1)	ירושלים			עבדאללה ג'יבר	אחר
		02-6276585	25	אלרדואן (1)	ירושלים			חססאן עבדאלחמיד	אחר
		02-6276585	25	אלרדואן (1)	ירושלים			עלי עבדאלחמיד עבדאללה ג'יבר	אחר
		02-6276585	25	אלרדואן (1)	ירושלים			נמר עבדאלסמד עבדאללה ג'יבר	אחר
	02-6260421	02-6276585		בית חנינה החדשה	ירושלים			סעיד עז אלדין	אחר

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: י"ע אלדין סעיד מסי דרכון ארה"ב 460186506
יבעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

(1) כתובת: בית חנינה.

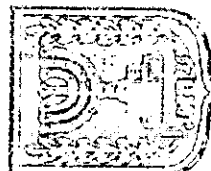
(2) כתובת: בת חנינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ronela@netvi sion.net.il		03-5248806	6	המרץ	תל אביב- יפו	רונאל אדריכלים	27790	אלה רונאל	עורך ראשי	אדרי
alawzi@beze qini.net		02-6276585	10	צלחה אל דין	ירושלים		1180	עומרי האני	מודד	
haritham@yar den-eng.com	02-6275463	02-6275463	7	בן שדאד ענטרה	ירושלים	ירדן תנועה וכבישים בע"מ	113166	מחמד עמרן	מהנדס	תנועה יחניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת 2 מבני מגורים בני 8 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים די' ושטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת שטחי הבניה המירביים ל 8667 מ"ר מתוכם 4282 מ"ר לשטח עיקרי ו 4385 לשטח שירות.
- ג. קביעת מספר הקומות ל - 8 קומות מעל ה-0.00 וארבע קומות מתחת ה-0.00.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים.
- ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ז. קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.
- ח. קביעת הוראות בינוי עבור 2 בניינים חדשים.
- ט. קביעת הוראות למימוש התוכנית.
- י. קביעת מספר יחידות דיור ל 39.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.733

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	39		+27	12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 390 מ"ר מרפסת זינו	4,282		+2,950	1,332	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	21
מגורים ד'	2,1
שטח ציבורי פתוח	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	10
להריסה	מגורים ד'	2,1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	10
מבנה להריסה	מגורים ד'	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	10
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	69.4	2.54
מגורים 5 מיוחד	2,664	97.46
סה"כ	2,733.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	80.65	2.95
מגורים ד'	1,571.5	57.49
שטח ציבורי פתוח	1,081.25	39.56
סה"כ	2,733.4	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
239.61	זיקת הנאה למעבר ברכב
85.33	מבנה להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



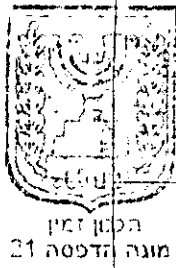
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



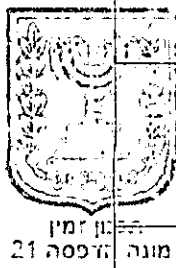
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

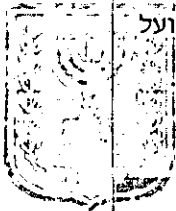
4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו בניין תת קרקעי הוא עבור מרתפי חניה ומחסנים תת קרקעים במלואם. 2. מרחק בין הבניינים לא יפחת מ 8 מ'. 3. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 4. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין. 5. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. 6. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 7. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 8. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 9. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה כמצוין בנספח הבינוי. 2. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עבודות עפר: גבול המגרש יהיה גבול מירבי לעבודות עפר, קירות וגידור. במגרש במילוי יבנה בשלב ראשון קיר תמך בגבול המגרש, לא תותר חריגה של עבודות עפר מעבר לגבול המגרש. 2. הגדרות החיצוניות הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים יבנו מאבן מרובעת ומסותתת או באבן פראית. 3. פיתוח השצ"פ יתבצע בד בבד עם הקמת מבני המגורים.
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בתוכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטי ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002. 2. 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. 3. הריסת בניה כמצוין בנספח הבינוי הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002. 4. מס' קומות מירבי יהיה כמצויין בתוכנית. הגדלת מספר הקומות תחשב כסטיה ניכרת. (בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.



4.1	מגורים ד'
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת באותו סוג אבן וסיתות הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. יש להכשיר רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון והבניה. אי הסדרת רחבת היערכות לבניינים ימנע בעתיד לקבל אישור היתר בניה.</p> <p>2. חדר מדרגות מוגן בבניין גבוה יגיע לגג הבניין.</p> <p>3. יש לתאם ולאשר סידורי כבאות לבניינים בשלב היתר בניה עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז ירושלים.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהא פיתוח השצ"פ בתיאום עם מהנדס עריית ירושלים או מי מטעמו.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנית והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית לפיתוח שטח 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 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום פיתוח השצ"פ עם מהנדס עיריית ירושלים או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של הבינוי והגדרות אשר מסומנים להריסה במסמכי התוכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הצגת דו"ח הידרולוגי הכולל פתרונות למי נגר שיקלטו, בין היתר, אמצעים להשהיית מי הנגר בתחום המגרשים הפרטיים (תאי שטח 01+02) ו/או בתחום זיקת ההנאה בשצ"פ (תא שטח 10). מיקום האמצעים יהיה בתיאום ובאישור מראש מעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי לקבלת היתר בניה יהא תכנון וביצוע 2 מתקני אשפה עבור שני הבניינים בתוך שטח המגרש. תכנון יתואם עם אגף התברואה עיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת כבאות ירושלים.</p>



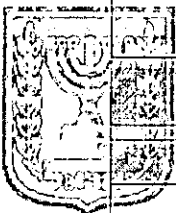
4.1	מגורים ד'
	<p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, כולל רימזור בתוך החניון.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. גנים ציבוריים, לרווחת התושבים הכוללים גינות, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה פינות תצפית וכדומה.</p> <p>ב. מעבר לרכב בתחום זיקת ההנאה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינות, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, שיהיו בעלי תו תקן ישראלי ת"י 1498 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום שהחוק מחייב, הכל באישור ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר. 2. קירות תמך, גדרות וכד' יהיו מצופים באבן טבעית, מסותתת בנויה בשורות אופקיות או באבן פראית, הכל בהתאם לתיאום עם המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. 3. הכניסות אל השטחים הפתוחים הציבוריים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתתאפשר תנועה נוחה של עגלות תינוקות ועגלות נכים.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>2. מודגשת בזאת כי במידה ורישום הקרקע לא יסתיים עד לקבלת היתר מכח תוכנית זו, וזאת משום שהקרקע בהליכי הסדר, יכול יזם התוכנית לרשום הערת אזהרה אצל פקיד ההסדר בכפוף להגשת כתב התחייבות ובהתאם לדרישות הועדה המקומית.</p> <p>3. שטח זה יפותח בד בבד עם מבני המגורים כתנאי למתן טופס אכלוס ע"י מגישי הבקשה בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע מבנה בשטח.</p> <p>4. מודגש כאחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח.</p> <p>5. מיקום השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יהיה מחייב.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
א	<p>זרכים</p> <p>1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.</p> <p>2. השטח הצבוע בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>3. על סעיף זה חל סעיף הפקעות 6.8</p> <p>4. שטח שמיועד לדרך יעבור על שם העירייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דרך מאושרת	4.3



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



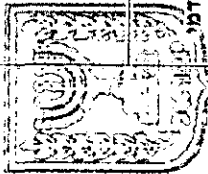
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



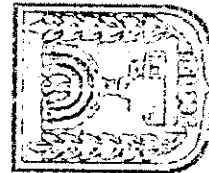
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

קדמי זמן תכנון זמן מס' זרפטה 21	קובנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
	אחורי	ציד-שמאלי							ציד-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת			
4	4	4	4	(2) 27.2	31	45	(1) 617	1877	3076	80	704	2620	1100.7	1	מגורים ד'
4	4	4	8	(2) 27.2	8	45	(4) 399	1877	365	240	1192	470.8	2	מגורים ד'	



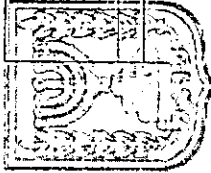
תכנון זמן
מס' זרפטה 21



תכנון זמן
מס' זרפטה 21

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

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
310		
80		



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

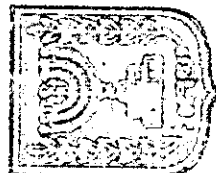
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

- הערה ברמת הטבלה:
1. שטחי הבניה כוללים שטחי מרפסות.
 2. שטח המרפסת המקורה לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דור.
 3. לא יותר ניוך שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

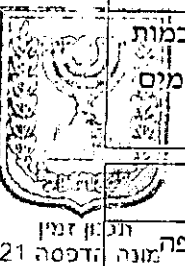
- (1) אחוזי הבניה המירביים (כולל מרפסות, ללא חניון תת קרקעי) הינם 337%.
- (2) מעל גובה זה יותר בניה חדר יציאה לגג, חדר מכונית ומעקה בגובה תקני ובהתאם לנספח הבניין.
- (3) מספר הקומות יספר מהכניסה לבנין באופן שלא יעלה יותר מ 8 קומות מעל לקרקע בכל חתך.
- (4) אחוזי הבניה המירביים (כולל מרפסות, ללא חניון תת קרקעי) הינם 321%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	תנאי לקבלת טופס 4 / תעודת גמר למבני המגורים, יהיה פיתוח השצ"פ בתחום התכנית.
6.2	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 288310 "ירושלים, ח' אל-ראס" י"פ 1390 עמ" 2158 מיום: 31.8.1967 הינו אטרזי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו ועלעליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1987.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית וואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה וואו לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.3	איכות הסביבה
	מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון תת קרקעי יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<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.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	ייתרו 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).
6.6	מגבלות בניה לגובה
	<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות 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.</p> <p>2. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטירות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>



6.7 היטל השבחה	6.7
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.8 הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<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>	
6.9 הריסות ופינויים	6.9
<p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. 2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	

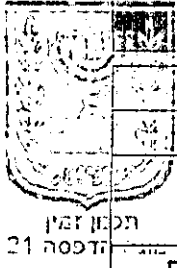


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון	תיאום פיתוח השצ"פ בתחום התוכנית עם מהנדס עיריית ירושלים או מי מטעמו.
3	תנאי למתן טופס אכלוס	פיתוח השצ"פ בתחום התוכנית בתיאום עם מהנדס עיריית ירושלים או מי מטעמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

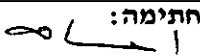

7.2 מימוש התכנית

1. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
2. במידה ותוך 5 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, וזכויות הבניה התקפות בתחום התכנית יהיו בהתאם למצב המאושר ערב כניסת תכנית זו לתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

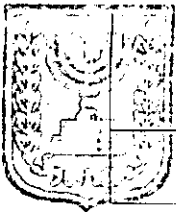
8. חתימות

שם: אוסמה ג'ולני	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה: 	
שם: סעיד עז אלדין	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה: 	

תכנית מס' 101-0202499
מונה תדפיסה 21

שם: מוסא אחמד עבדאלחמיד ג'בר	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: עבדאללה אחמד עבדאלחמיד ג'בר	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

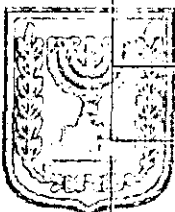


תכנית מס' 101-0202499
מונה תדפיסה 21

שם: אחמד אסעד עבד אלג'ליל נסראללה	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: סעיד אסעד עבד אלג'ליל נסראללה	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: ח'ידרה בת חסן עותמאן אלרחוני	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

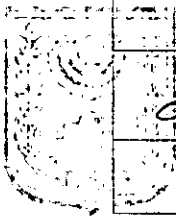


תכנית מס' 101-0202499
מונה תדפיסה 21

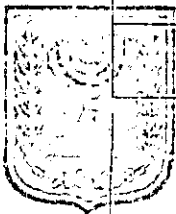
שם: זינב בת מחמוד אחמד פראגי	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: פרחה בת נסראללה סעד נסראללה	סוג: אחר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: זריפה בת נסראללה סעיד נסראללה שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אוסמה ג'ולני שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מג'ד ג'ראד סעיד עבדאללה שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רג'א סקר מנסור נסראללה שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מוסאטפא עבדאלדאים עבדאללה ג'בר שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חססאן עבדאלחמיד עבדאללה ג'בר שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עלי עבדאלחמיד עבדאללה ג'בר שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נמר עבדאלסמד עבדאללה ג'בר שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סעיד עז אלדין שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אילה רונאל שם ומספר תאגיד: רונאל אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:



תכנון זמין
מונה תדפסה 21



תכנון זמין
מונה תדפסה 21



תכנון זמין
מונה תדפסה 21