

15153

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0129361

תוספת יח"ד במגרשי מגורים והקמת מבני מגורים חדשים ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

נינוזל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 12.9.16 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: סוואחרה גיבל אל מוכבר.

שטח התכנית: 2961 מ"ר.

בשטח קיימים 2 בתי מגורים הבנויים עם חריגות מהיתרי בניה.

בתכנית מוצע כלהלן:

1. תוספת שטחי בניה והרחבת הבתים הקיימים.

2. הקמת שני בתי מגורים חדשים.

3. הגדלת שטח ציבורי פתוח

קיימות תביעות משפטיות למבני המגורים

מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד במגרשי מגורים והקמת מבני מגורים חדשים ירושלים
		מספר התכנית	101-0129361
1.2	שטח התכנית		2.965 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	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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222956 קואורדינאטה X

629050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכי גיבל מוכבר

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	גיבל מוכבר		

שכונה גיבל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30926	לא מוסדר	חלק	1	

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
05/05/1987	1576	3448	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית	ביטול	2691
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק / 5022 א

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				בשיר טויל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		בשיר טויל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:100		06/02/2013	בשיר טויל	22/06/2016	מחייבים לענין: גובה בניה מירבית, מס' קומות מירבית, וקווי בניין מירביים. -חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1:250		25/05/2016	מוחמד עמר	02/06/2016	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		26/09/2016	בשיר טויל	26/09/2016		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	אחמד משעל		ירושלים	ירושלים	גיבל מוכבר		02-6734303	02-6734311	
	פרטי	מוחמד משעל		ירושלים	ירושלים	גיבל מוכבר		02-6734303	02-6734311	
	פרטי	מחמד עלי סוואחרה		ירושלים	ירושלים	גיבל מוכבר (1)		02-6724450	02-5409531	
	פרטי	סלטאן עלי סוואחרה		ירושלים	ירושלים	גיבל מוכבר (1)		02-6724450	02-5409531	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים-גיבל מוכבר-ת.ד. 66249.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד משעל		ירושלים	ירושלים	גיבל מוכבר		02-6734303	02-6734311	
פרטי	מוחמד משעל		ירושלים	ירושלים	גיבל מוכבר		02-6734303	02-6734311	
פרטי	מחמד עלי סוואחרה		ירושלים	ירושלים	גיבל מוכבר (1)		02-6724450	02-5409531	
פרטי	סלטאן עלי סוואחרה		ירושלים	ירושלים	גיבל מוכבר (1)		02-6724450	02-5409531	

(1) כתובת: ירושלים-גיבל מוכבר-ת.ד. 66249.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אחמד משעל		ירושלים	ירושלים	גיבל מוכבר		02-6734303	02-6734311	
אחר	מוחמד משעל		ירושלים	ירושלים	גיבל מוכבר		02-6734303	02-6734311	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מחמד עלי סוואחרה		ירושלים	ירושלים	גיבל מוכבר (1)		02-6724450	02-5409531	
אחר	סלטאן עלי סוואחרה		ירושלים	ירושלים	גיבל מוכבר (1)		02-6724450	02-5409531	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מוצהר כי אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

(1) כתובת: ירושלים-גיבל מוכבר-ת.ד. 66249.

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	בשיר טויל	105556	ירושלים	ירושלים	(1)		02-5409531	02-5409531	nader_mashni@yahoo.com
אדריכל	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
מודד	מודד	סמיר סאלח	948	ירושלים	ירושלים	צור בחר		02-6711431	02-6711443	afaq-survey@barak.net.il
אדריכל	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	מוחמד עמר	2939877		ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463		haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: ירושלים, שכי שועפאט, דרך ענאתא.

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

בנית שני מבני מגורים חדשים בני 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעיים, תוספת בניה בשני מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לשטח ציבורי פתוח.
3. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות ע"ג בנין קיים בתא שטח 1 ולתוספת אגף חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. סה"כ 8 יח"ד.
4. קביעת שטחי הבניה המרביים בתא שטח 1 ל-1365 מ"ר, קביעת שטחי הבניה המרביים בתא שטח 2 ל-2241 מ"ר.
5. קביעת בינוי לתוספת קומות ע"ג בנין קיים, בתא שטח 2 סה"כ 3 קומות ו-6 יח"ד.
6. קביעת בינוי לשני מבני מגורים בני 4 קומות ו-8 יח"ד בתא שטח 2.
7. קביעת בינוי לקומת חניה ומחסנים תת קרקעית בבנינים החדשים שבתא שטח 2. קומה זו תכלול את החניות הדרושות לדירות שבמבנה הקיים.
8. הגדלת מספר יחידות הדיור ל 22 יח"ד.
9. קביעת תנאים להיתר בניה.
10. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.965	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	22
מגורים (מ"ר)	מ"ר	584	2,044
			+18
			+1,460

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	501
מגורים ב'	2,1
שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2,1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
להריסה	דרך מאושרת	501
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	2,563	86.45
דרך מאושרת	221	7.45
שטח פתוח ציבורי	180.89	6.10
סה"כ	2,964.89	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	221.2	7.46
מגורים ב'	2,430.63	81.96
שטח ציבורי פתוח	313.64	10.58
סה"כ	2,965.46	100

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומת הקרקע, ובקומה א, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. תותר חפירת קומת מרתף, לשימוש מחסן וחדר הסקה, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1).</p> <p>4. הקמת מבנים חדשים בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קו הבניין התת קרקעי הוא עבור בניה תת קרקעית במלואה.</p> <p>ה. גמישות:</p> <p>1. יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה.</p> <p>3. שטחי הבנייה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבנייה המפורטים בסעיף 5.</p>
ב	חניה
	<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 העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	הריסות ופינויים
	<p>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 והבנייה (בקשה</p>

4.1	מגורים ב'
	להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.
ה	<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדר/ המדרגות/ המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ו	<p align="center">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. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p align="center">בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>ע"פ 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>
ח	<p align="center">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>
ט	<p align="center">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>
י	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>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 שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p align="center">ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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</p>

<p>מגורים ב'</p> <p>4.1</p> <p>הכרוכות בביצוע הני"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 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.א. בשלב מתן היתר בניה יש להגיש סקר עצים לאישור מחלקת הגנות.</p> <p>ב. על מבקש הבקשה להציג תכנית הסדר תנועה מוצעת על כל מרכיביה ולאשר לביצוע באגף תוש"ה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון, ביצוע, פתוח וסלילת הדרכים הגובלים בקו הכחול של הפרויקט. ביצוע בפועל הינו תנאי למתן טופס 4 ממחלקת אחזקה.</p> <p>ד. בשלב היתר הבניה יש לאשר את התכנית המוצעת ע"י מחלקות האגף (אחזקה, גנות, מאור ובטיחות).</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין העצים.</p>	
<p>מתקנים זמניים</p> <p>יא</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>4.2</p> <p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>הוראות</p> <p>4.2.2</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הגדרות וקירות התמך יבנו מאבן טיבעית מרובעת ומסותת או באבן פראית.</p> <p>2. גובה קירות התמך יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>דרך מאושרת</p> <p>4.3</p> <p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>דרך כהגדרתה בתוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965</p> <p>הוראות</p> <p>4.3.2</p> <p>דרכים</p> <p>א</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. חריגה מהתכנון כמוצג בנספח התנועה בעינין חיבור החניון לדרך הציבורית ותכנון כניסת הולכי רגל באישור מהנדס העיר לאחר פירוט הסיבות לשינוי לא תחשב כסטיה מהתכנית.</p>	

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעד			
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי									
								שרות	עיקרי		שרות						עיקרי		
(3)	1	4	12.74 (2)	11.5	8	44	196 (1)	1365	253	0	248	864	695	1	2	מגורים	בי		
(3)	1	3	9		6					0	120	595	1735	1	2			מגורים	בי
(3)	1	4	13.6		4					0	151	275	1735	2	2			מגורים	בי
(3)	1	4	13.6		4					0	140	310	1735	3	2			מגורים	בי
(3)				8.2	14	30	137	2241	650	0	411	1180	1735		2			מגורים	בי

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

קדמי (3)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
(3)	(3)	1	1	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	1	2		מגורים ב'
(3)	(3)	2	2		מגורים ב'
(3)	(3)	3	2		מגורים ב'
(3)	(3)		2	<סך הכל>	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה מעל הקרקע הינם 160%.

(2) יותר חדר יציאה לגג בבנין 1 עד גובה 12.00 מ', בבנין 2 ו-3 עד גובה 16.60 מ' ובבנין 4 עד גובה 15.60 מ'..

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>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.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף אי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>ייוותרו 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>
6.3	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38
	<p>א. 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.</p> <p>ב. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי 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>ג. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ד. 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>ה. 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>
6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי לטופס 4 יהיה אישור תושי"ה לקיום משולשי ראות ביציאה מהתניון התת קרקעי לדרך הציבורית.</p>
6.5	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	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אחמד משעל שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: מוחמד משעל שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: מחמד עלי סוואחרה שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: סלטאן עלי סוואחרה שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: אחמד משעל שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: מוחמד משעל שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: מחמד עלי סוואחרה שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: סלטאן עלי סוואחרה שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אחמד משעל שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מוחמד משעל שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מחמד עלי סוואחרה שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג: אחר	תאריך: חתימה:

תאריך: חתימה:	סוג: אחר	שם: סלטאן עלי סוואחרה	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: ירושלים	
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: בשיר טויל	עורך התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: ירושלים	