

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1037670

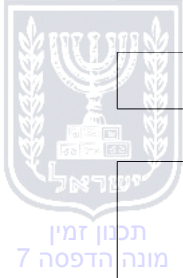
שינוי בינוי בתכנית 630772, לרבות תוספת קומות ויח"ד, בית צפפה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

-מדובר בשטח ריק מבינוי בשכונת בית צפפה (חלקה 92, גוש 30278).
-החלקה מיועדת לאזור מגורים ד עפ"י תכנית 630772.

התכנית מציעה:

- השלמת קומה עליונה מאושרת ותוספת קומה חלקית מעליה, בתא שטח מס' 2, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות לבניין.

- העברת שטחי בניה עיקריים מתא שטח מס' 1 לתא שטח מס' 2, ושטחי שירות מתא שטח מס' 2 לתא שטח מס' 1.

- התרת שימוש של תעסוקה גם בתא שטח מס' 2 (בנוסף לשימוש המאושר של מסחר/ תעסוקה בתא שטח מס' 1, כפי שנקבע בתכנית התקפה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בינוי בתכנית 630772, לרבות תוספת קומות ויח"ד,
בית צפפה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-1037670 מספר התכנית

1.318 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9) לפי סעיף בחוק

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

218806 קואורדינאטה X

628249 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' דב יוסף - בית צפפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד דב יוסף	ירושלים

שכונה בית צפפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30278	מוסדר	חלק	92	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
101-0630772	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית מס' 101-0630772, בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 101-0630772, ממשיכות לחול ללא שינוי.	8705	4229		19/02/2020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			באסם עליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		באסם עליאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 31 05/06/2023	מוראד מחיסן	05/06/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
מגיש	פרטי	סירין אבו מריר (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	מוחמד כאמל אל אערגי (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	והיב אלאיובי (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	גילאל גיווילס (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	בסאם גיעאביס (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	נאסר גיעאביס (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	סובחי גזאלי (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	גאלב געאביס (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש	פרטי	מאהר דאודי (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	מהה דאודי (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	מוסא דחלה (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	רנא זועבי (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	איהאב זחאיקה (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	ניבאל זחאיקה (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	ואלאא חודייטי (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	מוסטפה חודייטי (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	נאדיה יוסף מוסא עבידאת (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש	פרטי	תוופיק סייפי (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	אסטפאן סלאמה (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	אפנאן סלאמה (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	ולורה סלאמה (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	עאדל סלמאן (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	סוקיינה עבד רבו (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	מיסאא עבדו (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	גאדה עבידאת (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	עלי עבידאת (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש	פרטי	נגיאח עוויסאת (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	טארק אחמד עיסא עליאן (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	נדין עלווי (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	מוחמד וליד עליאן (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	נדא עליאן (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	יוסף שאוויש (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	מוחמד דיא שחאדה רזק (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מגיש	פרטי	מוחמד חאלד תוופיק סייפי (1)			ירושלים			077-2031290		bassem.alayan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית צפפה.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	באסם עליאן		משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	6	077-2031290		bassem.alayan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(1)				morad1976@gmail.com

(1) כתובת : גבעת התחמושות.



מנהל תכנון זמין
הדפסה 7



מנהל תכנון זמין
הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי הבינוי המאושר בתכנית מס' 630772 ע"י תוספת קומות ויח"ד בבניין המגורים שבתחום בתא שטח מס' 2, בית צפפה, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התרת השלמות קומה עליונה מאושרת בתכנית מס' 630772 לבניין המגורים בתא שטח מס' 2, והקמת קומה נוספת מעליה, לשם תוספת יחידות דיור חדשות לבניין זה.
2. הגדלת מספר יח"ד בתא שטח מס' 2 מ- 12 יח"ד ל- 14 יח"ד.
3. הגדלת מספר הקומות המירבי בתא שטח מס' 2 מ- 5 קומות ל- 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
4. התרת שימוש של תעסוקה בתא שטח מס' 2 (בנוסף לשימוש המאושר למסחר/ תעסוקה בתא שטח מס' 1 כפי שאושר בתכנית 630772 התקפה).
5. התרת שינויים בשטחי הבניה המאושרים בתכנית 630772 התקפה כמפורט להלן:
 - ניווד שטחי בניה עיקריים למגורים, מעל הכניסה הקובעת, מתא שטח מס' 1 לתא שטח מס' 2.
 - ניווד שטחי שירות, מתחת לכניסה הקובעת, מתא שטח מס' 2 לתא שטח מס' 1.
 - הסבת שטחי בניה המאושרים למגורים בתא שטח מס' 2 לשטחי בניה לתעסוקה בתא שטח זה.
 - הסבת שטחי בניה מאושרים למסחר בתא שטח מס' 1 לשטחי בניה למגורים בתא שטח זה.
 - תוספת של 20 מ"ר עבור מרפסות לשתי יחידות הדיור החדשות בתא שטח מס' 2.
 - 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

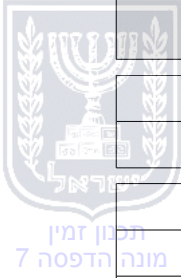
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		2,1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2,1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,319	100
סה"כ	1,319	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,318.81	100
סה"כ	1,318.81	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מסחר / תעסוקה. 3. מוקד לקשיש / מרכז למינצוי זכויות. 4. הכל כמאושר בתכנית מס' 101-063072</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בשינוי לבינוי המאושר בתכנית מס' 101-0630772 תותר השלמת קומה עליונה מאושרת בבנין המגורים בתא שטח מס' 2 והקמת קומה נוספת מעליה, לשם תוספת שתי יח"ד חדשות לבנין זה. 2. תותר הגדלת מס' הקומות המירבי בתא שטח מס' 2 מ- 5 קומות ל-6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. 3. תותר הגדלת מס' יח"ד מ- 12 יח"ד ל- 14 יח"ד בתא שטח מס' 2 ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. 4. יותרו שינויים בשטחי הבניה המירביים המאושרים בתכנית מס' 101-0630772 בכל אחד מתאי שטח מס' 1-2, כמפורט להלן:</p> <p>(א) יותר ניוד של שטחים עיקריים למגורים, מעל מפלס הכניסה הקובעת, מתא שטח מס' 1 לתא שטח מס' 2. (ב) יותר ניוד שטח שירות למגורים, מתחת למפלס הכניסה הקובעת, מתא שטח מס' 2 לתא שטח מס' 1. (ג) תותר הסבת שטחי בניה עיקריים למגורים בתא שטח מס' 2 לשטחי בניה עיקריים לתעסוקה בתא שטח זה. (ד) תותר הסבת שטחי בניה עיקריים למסחר בתא שטח מס' 1 לשטחי בניה עיקריים למגורים בתא שטח זה. (ה) תותר הסבת שטחים עיקריים ממסחר למגורים בתא שטח מס' 1. (ו) תותר תוספת של 20 מ"ר עבור מרפסות לשתי יחידות הדיור החדשות בתא שטח מס' 2. שטחי הבניה המירביים המעודכנים יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. יודגש כי אין כל שינוי בסך כל שטחי הבניה העיקריים ובסך כל שטחי השירות המאושרים בתכנית מס' 101-0630772. 5. מודגש בזאת כי כל הוראות הבינוי שבתכנית מס' 101-0630772 לרבות ההוראות לעניין גובה גדרות וקירות תמך, תמהיל יחידות הדיור, מרפסות, איסור סגירת חורף, מיקום המסחר וכדומה, שלא שונו כמפורט בתכנית מס' 101-0630772 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. כמאושר בתכנית מס' 101-0630772, סעיף 4.1.2 ב' בהוראותיה. 2. הכנת תשתית להטענת רכב חשמלי: יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור דיירי הבנין. - תכנון מערכת החשמל יקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמלים, לרבות חדרי השנאה. - תכנון מערכות החשמל יבוצעו עפ"י חוק החשמל ומתקניו ועפ"י כל דין. - התשתית תכלול בין הייתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות מכל סוג שהוא.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי, כמצויין בטבלה 5, הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. הסבת שטחי מרפסות ושטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים יחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ד. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 להלן וכמאושר בתכנית מס' 101-0630772, הינן מחייבות. אי עמידה בהם תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ה. השימוש למסחר/תעסוקה בקומת הקרקע שבבנין המזרחי (בתא שטח מס' 1) הינו מחייב וכל שינוי בשימוש זה יחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ו. השימוש הציבורי שנקבע בתא שטח מס' 2 (מוקד לקשיש או מרכז למינצוי זכויות) ושטחו הינם מחייבים.</p> <p>כל סטייה משימוש זה וכל הפחתה משטחו הנדרש בתכנית, יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ז. הוראות הבינוי המפורטות בסעיף 4.1.2 ח' (מרפסות) שבהוראות תכנית 101-0630772 הינן מחייבות. כל סטייה מהוראות אלה תחשב סטייה ניכרת.</p>
ד	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. בתחום הבניין שבתא שטח מס' 2, יוקצה שטח לשימושים ציבוריים עבור מוקד לקשיש או מרכז למינצוי זכויות בלבד.</p> <p>2. שטחי הבניה המירביים לשימושים הציבוריים כאמור לא יפחתו מ- 200 מ"ר (שטחי בניה עיקרי). כמו כן יבוצעו מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן לשטחים הציבוריים כאמור.</p> <p>3. השטחים הציבוריים כאמור ייבנו במלואם ובשלימותם, לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיות, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, ע"י מגיש התכנית / מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבנין בתא שטח מס' 2.</p> <p>4. תכנון השטחים הציבוריים כאמור והקמתם יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתכנית המאושרת בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה, שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו ייבנה הבנין כולו.</p> <p>5. מיקום השטחים הציבוריים כאמור יתואם כתנאי לפתיחת תיק היתר עם המח' לתכנון מבני ציבור. השטחים הציבוריים כאמור יוצעו במפלס הכניסה הקובעת של המבנה בתא שטח מס' 2 ובכניסה נפרדת מהמגורים.</p> <p>6. לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא לבנין שבתא שטח מס' 2 אלא לאחר השלמת הקמת השטחים הציבוריים כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>7. עם השלמת בנייתם של השטחים הציבוריים כאמור, הם יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לאחר מכן תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפיה השטחים הציבוריים כאמור הועברו לבעלות עיריית ירושלים וחלות עליהם הכללים שבסעיפים 195-196 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>הבעלות על השטחים לשימושים ציבוריים תיוחד לרשות המקומית במסדרת רישום בית משותף.</p> <p>8. ראה סעיף 4.1.2.ג.ד. לעיל.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>כמאושר בתכנית מס' 101-0630772 סעיף 4.1.2.יא. בהוראותיה.</p>



4.1	מגורים ד'
ו	<p>מסחר</p> <p>כמאושר בתכנית מס' 101-0630772 סעיף 4.1.2.יב. בהוראותיה.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. ראה סעיף 4.1.2 י'. שבהוראות תכנית מס' 101-0630772.</p> <p>2. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא תאום תכנון השימושים הציבוריים שבתא שטח מס' 2 עם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2. ד' לעיל וקבלת אישורה לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והשימוש של השטחים הציבוריים כאמור עם המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפני תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, (מוקד לקשיש או מרכז למינצוי זכויות) ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2. ד' לעיל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף הנכסים בעיריית ירושלים בדבר תכנון, הקמה והעברת השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית, בתחום תא שטח מס' 2, לידי עיריית ירושלים.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1- תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בהתאם לדרישות אגף שפי"ע.</p> <p>2- תנאי לטופס אכלוס יהא השלמת הקמת השימושים הציבוריים המבונים המוצעים בתחום תא שטח מס' 2 והעברתם לידי עיריית ירושלים.</p> <p>3- תנאי לטופס אכלוס יהא ביצוע בפועל של הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית ובשטחי הדרכים הגובלות בהתאם לדרישות אגף תוש"ייה.</p>
ט	<p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 101-0630772 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0630772 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</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	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	4	9	30.6	28	60	853	5717	2020	134	540	3023	670	1	1	מגורים	ד'
(1)	(1)						26	175		175			670		1	מסחר	ד'
(1)	(1)	4	6	20	14	60	477	3096	1586		286	1224	649	2	2	מגורים	ד'
							30	200				(3) 200	649		2	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
							15	98		98			649		2	תעסוקה	ד'
			34	29	42	(5) 60	704	(4) 9286	3606	407	826	4447	1319		2,1	>סך <הכל	ד'



צידדי-תכנון זמין
שמאלית הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
280	(1)	(1)	1	1	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)		1	מסחר	מגורים ד'
(2) 140	(1)	(1)	2	2	מגורים	מגורים ד'
				2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
				2	תעסוקה	מגורים ד'
420				2, 1	<סך הכל>	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- מודגש בזאת כי לא תותר העברת שטחים עיקריים ו/או שירות תת קרקעים למעל הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) תותר תוספת של 20 מ"ר לשטחי המרפסות המאושרים בתכנית 630772 עבור 2 יח"ד המוצעות בתכנית זו..

(3) לעת מתן היתר בניה יותר נידוד של חלק משטחי הבניה עבור השימושים הציבוריים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת רק במידה שיאושר מיקום של חלק משימושים אלה בשטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ע"י המח' לתכנון מבני ציבור. ראה סעיף 4.1.2 ד' לעיל..

(4) שטחים אלו כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה למעט שטחי מרפסות. שטחי המרפסות יהיו כמפורט בנפרד בטבלה שלעיל..

(5) 80% תכסית תת קרקעית.

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות מיוחדות**

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.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגש תשריט חלוקה הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

- 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.
 - השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה/ גדר וחפץ ו/או שעבוד.
 - לא הוכן תצ"ר ולא נרשמו השטחים הציבוריים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית / ממגישי הבקשה להיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמאושר בסעיף 7.1 שבהוראות תכנית מס' 101-0630772.	

7.2 מימוש התכנית

5 שנים