

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 10540 א**

**שם תוכנית: תוספת בניה והקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית בשכונת בית חנינה, ירושלים.**

**מחוז: ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**  
**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>                  הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>22.2.14</u>                  לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>גלית גלפר</u> תאריך: _____                  נ"ר הוועדה המחוזית</p>	<p><b>משרד הפנים</b>                  לשכת התכנון המחוזית                  15. 05. 2014  <b>נתקבל</b>                  תיק מס'</p>
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית 10540א**

**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**  
בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד ל מגורים 1 מיוחד לפי תכנית 6671 .  
מטרת התכנית היא תוספת 2 קומות (קומה חמישית חלקית) מעל בנין קיים לשם יצירת 3  
יח"ד ותוספת בנין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 4 יח"ד ומעון  
יום בקומת קרקע זאת באמצעות שינוי יעוד המגרש למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.  
**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :**  
על השטח קיים בנין ישן בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים שנבנה לפי היתר מס'  
55139. אין עבירות בניה בשטח התכנית.

**מעמדו של מגיש התכנית**  
מגיש התכנית הם בעלי ענין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת בניה והקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית בשכונת בית חנינה, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפרסם  
ברשומות

10540א

מספר התוכנית

1199 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

10.04.14 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינטה x 220/635  
 קואורדינטה y 638/650

1.5.2 תיאור מקום ואדי אל דם-מערב שכונת בית חנינה, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים  
 התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפוסם ברשומות  
 נפה ירושלים.  
 יישוב ירושלים  
 שכונה בית חנינה-  
 רחוב  
 מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30612	• מוסדר.	חלק.	168	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6671	• ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית 6671.	5049 עמ. 1238	28.04.02
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
בי/5166	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022א	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א, הוראות תכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
תמ"א 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	25/5/2000

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	10.04.14	1	ל"ר	1/100	מחייב • חלקית*	נספח בינוי נספח מס' 1.
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	10.04.14	1	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו גנאם מחמד	10.04.14	1	ל"ר	1/250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

\*מחייב לענין: גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בנין ונסיגות בקומה עליונה בבנין מס' 2.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
	עבדאלעיני עיאליה	080885814				בית חנינה- ירושלים-					

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	עבדאלעיני עיאליה	080885814			בית חנינה-ירושלים-				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אבו גנאם מחמד	080441975	74623			ת.ד. 38164-ירושלים	02-6274686	0505-265973	02-6274686	abughanamoffi ce@yahoo.com
• מודד	חאגי יחיא אשרף	0299942513	1058			בית חנינה -ירושלים		052234282 8		

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת 2 קומות(האחרונה חלקית)לבנין קיים והקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 1 מיוחד למגורים מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי עבור :
  - א.תוספת 2 קומות(קומה חמישית חלקית) מעל בנין קיים בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית לשם יצירת 3 יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
  - ב.הקמת בנין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים(קומת קרקע שימוש ציבורי למעון יום)
- 3.קביעת שטחי בניה בהיקף של 898 מ"ר לבנין מס' 1 מתוכם 446.40 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 312.60 מ"ר שטחי שירות ו 127 מ"ר שטחים עיקריים למעון יום ו 12 מ"ר שטחי שירות.וקביעתם בהיקף של 1516.71 מ"ר לבנין מס' 2 מתוכם 1092.90 מ"ר שטחים עיקריים ו 423.81 מ"ר שטחי שירות.
- 4.קביעת קווי בנין חדשים .
- 5.קביעת מס' יח"ד לבנין מס' 1 ל 4 יח"ד וקביעתם לבנין מס' 2 ל 9 יח"ד.
- 6.הגדלת מס' הקומות המירביים ל 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בשני הבנינים.
- 7.קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- 8.קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 9.קביעת שימושים עבור מעון יום.
10. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- 11.קביעת הוראות בגין עץ לנטיעה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.199 דונם

סה"כ שטח התוכנית –

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי 75% זכויות בניה (מגורים 1 מיוחד) 6671		1539.3	+ 640.30	899.0	מ"ר	מגורים
		13	7+	6	מס' יח"ד	
		127	127	127	מ"ר	ציבורי

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
קו בנין תת קרקעי	קו בנין עלי	קו בנין	הריסה	1	מגורים מבנים ומוסדות ציבור
1	1	1	1		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	1199	מגורים מבנים ומוסדות ציבור		100%	1199	מגורים 1 מיוחד

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<p><b>4.1 שם ייעוד: מגורים מבנים ומוסדות ציבור.</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.1.1</b></p>
<p>מגורים+מעון יום בקומת הקרקע בלבד.</p>	<p><b>א.</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.1.2</b></p>
<p><b>א.</b> עיצוב אדרכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גיוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	<p><b>א.</b></p>
<p><b>ב.</b> <b>הוראות בניה:</b>          1. יותרו תוספת 2 קומות מעל הבנין הקיים (קומה אחרונה חלקית) לשם תוספת 3 יח"ד חדשות.          תותר הקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 4 יח"ד חדשות ומעון יום בקומת קרקע. הכל בהתאם לנספח הבינוי.          2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצויין בתשריט.          3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה 5 להלן.          4. מספר יח"ד המירבי בחלקה יהיה 13          מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	<p><b>ב.</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח:</b>          גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p>	<p><b>ג.</b></p>
<p><b>ב.</b> תנאים למתן היתר בניה בשטח:          1. תיאום התכנון והעיצוב האדרכלי של הבנין 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 וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.          ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.          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 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.          4. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון רמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.          5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצורכי ציבור ובדבר קיומה של הוראות הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת קרקע של הבנין (כמפורט בניספח הבינוי) לצורכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.          6. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת הגישה לחלקה בתיאום עם תושביה.          ביצוע פיתרון הגישה יהא על ידי ועל חשבון מגישי התכנית.          7. במסגרת היתר הבניה תהיה רשאית הוועדה המקומית לקבוע מטלות לעניין שיפוץ חזיתות</p>	<p><b>ב.</b></p>

<p>הבנין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר הסרת צחנורות מקירות הבניין, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול המזגנים וכדומה וציפוי הבנין באבן ככל שידרש. 7. תיאום עם חברת ה"גיאון" בנושאים הבאים:</p> <p>א. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא חתימת מגישי התכנית על כתב התחייבות בדבר תכנון, ביצוע ותחזוקת מערכת הביוב והניקוז העירונית והפרטיות שבתחום התכנית, והבטחת זכויות מקרקעין חברת הגיאון, וכן חתימה על הסכם עקרונות להעתקת תשתיות ניקוז וביוב הכל כפי שיקבע ע"י חברת הגיאון.</p> <p>כתב התחייבות כאמור יכוח בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>ת-תכנון של מערכת ביוב וניקוז הציבוריות והפרטיות שבתחום התכנית, בהתאם לתכניות אב לביוב וניקוז ולמפרטים והוראות חברת הגיאון, תוך הבטחת המשך פעילותם התקינה של קווי ביוב וניקוז קיימים בשטח וזאת בהתאם לנוהלי עבודה להבטחת זכויות מקרקעין "הגיאון"</p> <p>ה-הבטחת שטחים עם זכויות מעבר לתשתיות ברוחב מתאים למעבר כלי רכב, להנחת קווים ולתחזוקה שוטפת.</p> <p>א-אופן חיבור מערכות ביוב וניקוז חדשות למערכות קיימות בתחום התכנית /או מחוץ לתחומה, בהתאם למפרטים ולהוראות חברת הגיאון.</p> <p>א-אופן חיבור המבנה /המבנים נשוא התכנית, למערכות ביוב וניקוז קיימות /או המתוכננות בתחום התכנית או מחוצה לה.</p> <p>א-אופן ביצוע בפועל של מערכות ביוב וניקוז ציבוריות בתחום התכנית ומחוצה לה וכן המערכת הפרטית ותחזוקתן, בהתאם למפרטים ולדרישות חברת הגיאון.</p> <p>ה-הוראות לשמירת זכויות מקרקעין "הגיאון".</p> <p>סעיף 1- באחריות מגישי התכנית להודיע לחברת הגיאון על ביצוע מערכות הביוב והניקוז וזאת על מנת שחב' הגיאון תבצע פיקוח עליון בכל שלבי הנחת רשת הביוב והניקוז.</p> <p>סעיף 2- באחריות מגישי התכנית לבצע פיקוח צמוד על הנחת מערכת הביוב והניקוז באמצעות מפקח שיאושר על ידי הגיאון וכל זאת בהתאם להוראות ומפרט הגיאון המופעים בכתב ההתחייבות, ונוהל עבודה לאבטחת זכויות מקרקעין הגיאון.</p> <p>תנאי למתן היתר חפירה /בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות ניקוז ציבוריות בהתאם לתכנון אב לניקוז ושל מערכות הביוב פרטיות והוראות ומפרט הגיאון המתוכננות בשטח התכנית וחיבורן למערכות ביוב/ניקוז הקיימות בסמיכות, לאישור חברת הגיאון, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה /חפירה הוא תשלום היטלי ביוב וכן היטלי תשתית על ניקוז כמצויין בכתב ההתחייבות לזים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא: אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת. תכנון וביצוע רשת המים העירונית יהא ע"י חברת הגיאון על חשבון אגרות פיתוח רשת המים.</p> <p>תיאום עם חברת "הגיאון" בדבר פתרונות הניקוז/הביוב בשטח והתחברות הבניין למערכת הביוב העירונית.</p> <p>לאורך שני הכבישים הראשיים שתוצים את התכנית, עוברים שני מאספי ביוב ראשיים בשכונה שתוחמת את הכביש בקטע הדרומי של התכנית בין קואורדינטות 13800-138200 ישנה תכנית לרשת הביוב שנכסה כמעט את כל שטח השכונה. קווי ביוב וניקוז עירוניים יבנו בעתיד לאורך הכבישים החדשים והמעברים הציבוריים, הכל באישור ותיאום פיקוח חברת "הגיאון".</p> <p>הבניינים הקיימים יחוברו לקווי הביוב העירוניים לאחר הגשת תכנית חיבור לאישור המחלקה, העבודה תבוצע על חשבון התושבים בתיאום וסיקוח חברת "הגיאון". הבניינים יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.</p> <p>היתרי הבניה יינתנו בתנאי שהתכנון יהיה כזה שמירב הנגר כתוצאה מהגשמים יישאר בתחום גבולות התכנית.</p>	
<p><b>הריסה:</b></p> <p>הגדר המסומת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ותהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר /או בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>	
<p><b>חניה:</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד, כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	ג.

ד.	<b>קולטי שמש על הגג :</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה.	<b>פסולת בנין :</b> יש לפנות פסולת פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון ובניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות)התשי"ל-1970.
ו.	<b>רשות העתיקות :</b> על פי חוק העתיקות, התשי"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ז.	<b>בתכניות הכוללות חפירה :</b> תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ט.	<b>החדרת מי נגר ונקז לתת קרקע :</b> יותרו 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).
י.	<b>סטייה ניכרת :</b> 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה. 6. נסיגות בקומה האחרונה בבנין מס' 2 הינם מחייבות, כל הקטנה בנסיגות תחשב כסטייה ניכרת.
יא.	<b>תוספת בניה על גג משותף :</b> 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים ו קולטי שמש, אנטנות וכו. יד. תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבנין.
יב.	<b>חיזוק מבנים – תמ"א 38 :</b> 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 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 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 התנאים הבאים: 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. 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). 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.

י.ג.	<p><b>הוראות בנושא חשמל:</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיא – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
י.ד.	<p><b>מתקני תקשורת:</b></p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	5	15.60	4	82	898 ***	203.0	---	109.6	446.4	1199	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
												12	127			
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	5	15.60	9	116	1516.71	256.81	---	167.0	1092.90	1199	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
							13	202	2414.70	459.80	---	288.60	1666.30			

שטחי הבניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחים של מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

\*תותר תוספת חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים ומעקה גג תקני בלבד.  
 \*\*אחוזי בניה מירבי מעל קרקע עד 160% שטחים מירביים. (שאינם כוללים חניה תת קרקעית שאינם כוללים שטח למבני ציבור)  
 \*\*\* שטח למעון יום 139 מ"ר שטח מירבי.

**6. הוראות נוספות:**

<p><b>היטל השבחה:</b> הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>א.</p>
<p><b>עצים בוגרים לנטיעה:</b> 1. היזם ייטע 1 עץ בוגר גודל 8, גובה 4 מ' ממיכל 60 ליטר, בפיקוח גנן מקצועי. 2. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חייניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	<p>ב.</p>
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור:</b> 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>	<p>ג.</p>
<p><b>הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות:</b> על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, 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>	<p>ד.</p>

**7. ביצוע התוכנית:**

**7.1 שלבי ביצוע**

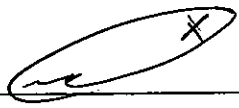
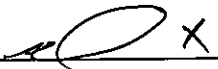
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן טופס 4, ליחיד חדשות.	מסירת השטח המיועד למבני ציבור לידי עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מחלקת מהנדס העיר ומבנה ציבור בעיריית ירושלים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: עבדאל ע'ני ע'אליה	מגיש התוכנית
מספר זהות: 080885814		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: אבו גנאם מחמד	עורך התוכנית
מספר זהות: 080441975	אבו גנאם מחמד תאגיד: ר.מ. 74623	תאריך:	
תאריך: 080885814	חתימה:	שם: עבדאל ע'ני ע'אליה	בעל עניין בקרקע
מספר זהות:		תאריך:	