

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
31-07-2016
נ. ק. ב. 2

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12281

בניין מגורים חדש, בית חנינה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לתכנון ובניה לד"ר א. ג. ג. 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>תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתכנית מס' 12281

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

תכנית זו מציעה מבנה חדש בן 6 קומות מעל ל- ± 0.00 , ושתי קומות חניה ומחסנים מתחת ל- ± 0.00 ושטח ציבורי בקומת הכניסה בתא שטח מס' 1. סה"כ 15 יח"ד.
בתא שטח מס' 2, מאושר 2 יח"ד במבנה הקיים ומוצע תוספת 2 יח"ד על גבי המבנה הקיים. סה"כ 4 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום- 3457 א' המייעדת שטח זה למגורים 5.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח זה קיים בניין בן 2 קומות סה"כ 2 יח"ד (המאושר לפי היתר) בחלקו הצפוני של המגרש- תא שטח מס' 2. התכנית מוסיפה בניין חדש בחלקו הדרומי של המגרש- תא שטח מס' 1.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע

מגיש התכנית: עות'מאן צאלח עבד אל טיף, בעל הקרקע בחלקו הדרומי של המגרש.

שם מגיש התכנית: עות'מאן צאלח עבד אל טיף

שם האדריכל: אלי רכס

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בניין מגורים חדש, בית חנינה
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	12281
1.3 מהדורות	שלב	1.65 דונם
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף • מספר מהדורה בשלב 1 • תאריך עדכון המהדורה 02.06.2014 • תוכנית מתאר מקומית • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה. • האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימד • לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים

221/180	קואורדינטה X
637/375	קואורדינטה Y

1.5.2 תאור מקום התכנית חלה בשכונת בית חנינה מדרום לכביש 20.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
בית חנינה אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	בהסדר	חלק מהגוש	75	אין

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
במ/3457 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/3457 א' ממשיכות לחול.	4400	19.4.96
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022 א'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
תמ"א 15	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבולות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/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 התכנית

שימו לב ! לגבי תשריט התכנית יש לרשום את קנה המידה של המצב המוצע.

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	-	19	-	02.06.2014	אלי רכס		-
תשריט התכנית	מחייב	1: 250	-	1	02.06.2014	אלי רכס		-
נספח בינוי	*מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	1: 100	-	1	17.04.2013	אלי רכס		-

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.

- מחייב לנושא – מס' יח"ד, קווי בניין, גובה ומיספר קומות ושטחי בנייה מרביים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	עותימאן צאלח עבד אל טיף	080128689			רח' עבד אל חמיד שומען 69, בית חנינה י-ם		054 - 4908808	-	-

1.8.1.1 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	לא רלוונטי		-	-	-	-	-	-	-

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
1. בעלים	עותימאן צאלח עבד אל טיף	080128689	-	-	רח' עבד אל חמיד שומען 69, בית חנינה י-ם	-	054 - 4908808	-	-
2. בעלים	תיסרי יוסוף חמדאן	דרכון: 111202325	-	-	רח' עבד אל חמיד שומען 69, בית חנינה י-ם	-	-	-	-
3.									

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אלי רכס	ת.ז. 005762216	21848		האוכן 9 ירושלים 93420	6790144 - 02	4420353 - 054	02-6789818	office@reches-eshkol.org
מודד	גבארה תאופיק	056261837	991		רח' ענטרה 9, מזרח העיר י-ם	5838502	----	----	Mzd200@yahoo.com
הנדסת תנועה	גיא אלצ'נסקי אברהם	ת.ז. 012078473	05544		שמואל הנגיד	02-6248794	---	02-6248794	---
אגרונום	אדיר אלוש	02892369	--		מושב חגור ת.ד. 309	03-9032190	052-2333555	03-9032190	----

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
לא רלוונטי	

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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת בניין מגורים חדש והוספת שטחים לבנין הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית**2.2.1 שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:**

- שינוי יעוד של קרקע מאיזור מגורים 5 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת השימושים המותרים בקרקע.

2.2.2 קביעת הוראות בנייה:

א. קביעת תוספת 2 קומות מעל למיבנה קיים סה"כ 4 קומות מעל ל- 0.00 ± בתא שטח מס' 2.

ב. קביעת בנין חדש בין 6 קומות בתא שטח מס' 1.

ג. קביעת שיטחי הציבור בקומת כניסה בהיקף של 125 מ"ר בתא שטח מס' 1.

ד. קביעת 15 יח"ד מירבי בתא שטח מס' 1, ו-4 יח"ד מירבי בתא שטח מס' 2 כאשר 2 יח"ד קיימות ו-2 יח"ד חדשות.

ה. קביעת שטחי הבנייה למגורים בהיקף של: תא שטח מס' 1: 1677 מ"ר מעל מפלס 0.00, מתוכם 292.5 מ"ר שירות ו- 1384.5 מ"ר עיקרי ו- 1300 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.

תא שטח מס' 2: 892 מ"ר מתוכם 446 מ"ר עיקרי קיים ו- 423 מ"ר עיקרי מוצע.
ו 23 מ"ר שירות.

ו. קביעת קווי בנין חדשים.

ז. הנחיות בינוי.

ח. הנחיות לעיצוב אדריכלי.

ט. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכ"י.

י. קביעת השלבים והנחיות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית –	1.650 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2253.5	1807.5	446	מ"ר	מגורים
		19	17	2	מס' יחיד	
		112.5	112.5	--	מ"ר	שטח ציבורי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מבנה להריסה	עצים לעקירה/לשימור/להעתקה		
1	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
2	2	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
-	3	3	דרך מאושרת

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
98%	1633	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		98%	1633	מגורים 5 מיוחד
2%	17	דרך מאושרת		2%	17	דרך מאושרת
100%	1650	סה"כ		100%	1650	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

מגורים, שטחי ציבור

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

בתא שטח מס' 1 (בניין חדש) תותר עד 180% בניה מרביים למגורים ב 5 קומות מעל קומות החניה, לא כולל את שטחי החניה ושטחי גן הילדים בקומת הקרקע.

1. מגיש התכנית יבנה שטח ציבורי מבונה במפלס הכניסה כמפורט בנספח הבנוי וכמפורט בסעי' ד להלן (שטח לשימושים ציבוריים) . על שטח זה חלות הוראות הפקעה בהתאם לסעיף 6.3 להלן.

2. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד .

3. בתא שטח 2, בניין קיים, תותר תוספת 2 קומות מגורים ועד 160% בניה מירבי .

4. זכויות הבנייה לתאי שטח 1-2 כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2. מגיש הבקשה להיתר לבניין הקיים לתוספת 2 קומות, יעתיק על חשבונו את כל המתקנים המשותפים הקיימים לתוספת 2 קומות, יעתיק על , לרבות דוודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכו', וישולבו בעיצוב הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. תובטח גישה חופשית למתקנים המשותפים בגג החדש.

3. דודי שמש : בגג שטוח / משופע ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ב. עיצוב אדריכלי

- ג. רשות העתיקות
1. התוכנית מצויה בתחום אתר העתיקות תל אל-פול, שהוא אתר מוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם ב.פ. 1390 מיום ה-31/8/67).
 2. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה והבניה.
 3. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
- על פי חוק העתיקות, התש"יח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודה, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ד. שטח לשימושים
ציבוריים

- א. בתחום הבנין החדש בתא שטח 1, במפלס הכניסה יוקם שטח לשימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 למטרות חינוך או שימושים ציבוריים אחרים בתיאום עם מחלקת מדיניות תכנון ומחלקת איכות הסביבה.
- ב. השטח המיועד לשימושים ציבוריים כאמור בסעיף א' לעיל ינותק לחלוטין מהמגורים, הכניסה אליו תופרד מהכניסה למתחם המגורים .
- ג. שטחי הבניה לשטח האמור לא יפחתו מ- 125 מ"ר ראה סעיף 5, טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה.
- ד. השטח המיועד לשימושים ציבוריים יבנה במלואו ובשלמותו לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.
- ה. התכנון וההקמתו של השטח האמור יהא בתאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנו הדירות בבנין.

- ה. תנאים למתן
היתר בניה
- 1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 - 2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
 - 3 התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיווג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
 - תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו זרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
 - 4 תאום עם מחלקת שפ"ע לעניין עצים בוגרים לשימור, העתקה ועקירה כמפורט בסעיף 6.5 להלן ובהתאם לתנאים הבאים:
 - א. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקות הגנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור עצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי:

הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בניספח סקר עצים.
 - ב. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על יד מילקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות: העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, הכל בהתאם לאמור בניספח סקר עצים.
 - ג. הוראות שימור: חפירה ו או שינוי מפלס ואו עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
 - ד. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפי העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.
 - ה. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.
 - ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע.
- 5 תאום עם רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.4 להלן.

- ו. חניה
 החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
 לבניין הקיים לא תותר גישה לחניה מכביש 20, אלא אם שונו ההנחיות באת הגשת ההיתר, עפ"י הנחיות מחלקת תושייה.
 ניתן יהיה להתקין מכפילי חניה עפ"י תקן ישראלי.
 תכנון מפורט של החניה יהיה בשלב הגשת ההיתר.
 החניה עבור הבניין הקיים בתא שטח מס' 2 יהיה בתוך החניון המוצע בתא שטח מס' 1.
 פתרון החנייה לבניין הקיים עד לגמר ביצוע החניון בתא שטח 1, בתאום עם מחלקת תושייה.
- ז. מבנה וגדרות להריסה
 המבנה והגדרות המסומנים בסימון הריסה הינם מבנה וגדרות המיועדים להריסה. המבנה והגדרות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.
- ח. פסולת בנין
 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970.
- ט. סטייה ניכרת
 1. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002
 2. קווי הבניה מרבים המצויים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
 3. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי הינם מחייבים וכל סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002
 4. שטחי הבנייה המירביים הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

- י. היטל השבחה
- 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.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		* גובה מבנה (מטר)	**תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שטחי בניה	סה"כ	עיקרי	* שרות				
	כמצוין בתשריט			2	6	+17.80	40%	16	15	320%	2977	1300	-	292.5	1384.5	931.0	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	כמצוין בתשריט			-	4	11.0+	32%	6	4	127%	890	-	-	23	868	702	2	שטחי ציבור
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	10.1%	125	--	--	12.5	112.5	931.0	1	סה"כ
									19	245%	3993	1300		328	2365.0	1633.0		

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלחן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.

* גובה מפלס הגג העליון, לא כולל גובה מעקה הגג ותקרת פיר מעלית.

* מניין השטחים של החניה התת קרקעית, ומניין השטחים עבור שטחי ציבור אינו נכלל באחוזי הבניה שהינם 180% שטחים מירביים.

* שטח מירבי למגורים מעל ל +00.0 הינם 180% מרבי בתא שטח 1 בנוסף לשטח גן ילדים.

* שטח מירבי עבור גן ילדים הינם 125 מ"ר.

* שטח מירבי לחניה ומחסנים הינו 1300 מ"ר.

** התכסית עבור תא שטח מס' 1 : על קרקעי כמצויין בטבלה מס' 5 עד 40% , תכסית תת קרקעי עד 75% בנוי ו 25% פתוח עבור מי נגר עילי.

6. הוראות נוספות**6.1. חלחול מי נגר**

ייתרו 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: תצץ ותלוקים).

6.2. חלוקה ורישום

- א. החלוקה תהיא בהתאם לטבלת שטחים בסעי' 3.2 לעיל.
- ב. מיד עם אישור של התכנית זו, תוכן עיני מגישי התכנית / מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו. לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, ראשית הוועדה המקומית לגבות הוצאת והכנת תצ"ר

6.3. הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו של שם האשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

6.4. הגבלת גובה בניה בגין שד"ת עטרות

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות.
 הגובה המרבי המותר לבניה, לרבות אנטנת טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד 811.00 + מטר מעל פני הים.
 תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

6.5. עצים בוגרים לשימור/העתקה/עקירה

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו עיני מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו עיני מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**


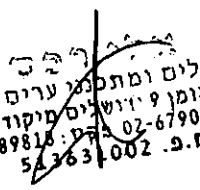
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהנף אחד לכל בניין בנפרד	לא תותר בנייה בשלבים
2		תנאי למתן היתר אכלוס יהא העברת שטח ציבורי מובנה לעיריית ירושלים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיזם אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
02.06.2014			080128689	עות'מאן צאלח עבד אל טיף	מגיש התכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
02.06.2014			080128689 111202325	עות'מאן צאלח עבד אל טיף תיסרי יוסוף חמדאן	בעלי עניין בקרקע
02.06.2014		אדר' אלי - רכס אדריכלים ומתכנני ערים כתוב האומן 9 ירושלים מיקוד 93420 טל: 02-6790144 02-6789818 ח.פ. 513631002	ת.ז. 005762216 מ.ר. 21848	אדר' אלי רכס	עורך התכנית