

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13147

תוספת 2 קומות מעל הבנין הקיים לשם יצירת 4 יחיד חדשות
סה"כ 6 יחיד במגרש, שכי ראס אלעמוד

ירושלים.

מחוז:

מרחב תכנון מקומי: ירושלים.

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז ירושלים

21-06-2015

נ.ת.ק.ל

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים בשכונת ראס אלעמוד שגודלו כ- 0.505 דונם על פי תב"ע 2668 השטח מיועד לאזור מגורים 6 מיוחד ודרך מאושרת .
התכנית עינינה שינוי יעוד השטח ממגורים 6 מיוחד למגורים ב' .
במגרש קיים בניין אחד.
מגיש התכנית הוא בעל ענין בקרקע .
לא קיימת עבירת בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בניה לבניין קיים שכי-צור באחר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפרסם ברשומות
13147	מספר התוכנית		
0.505 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
05/03/2015	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפרסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	ירושלים.
		קואורדינטה X	223925
		קואורדינטה Y	630550
1.5.2 תיאור מקום			ירושלים, שכי ראס אלעמוד
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	ירושלים.
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות ירושלים
1.5.4 כתובות שבוך חלה התוכנית		יישוב	ירושלים
		שכונה	ראס אלעמוד
		רחוב	א שיחי'
		מספר בית	ל"ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
ל"ר	לא מוסדר.	חלק מהגוש	ל"ר.	ל"ר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו רכחול.

1.5.6 גושים ישנים		מספר גוש	מספר גוש ישן
		ל"ר.	ל"ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות		מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
		ל"ר.	ל"ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית		
		ל"ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2668 ✓	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 2668 בתחומה.	4804	23/9/1999
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 5022 א, הוראות תכנית 5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
תכנית מתאר 62 ✓	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	687	16/7/1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
הוראות התוכנית	וועדה מחוזית	מחמד אבו גנאם	03-03-2015	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
תשריט מצב מוצע	וועדה מחוזית	מחמד אבו גנאם	03-03-2015	ל"ר	-	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
תשריט מצב מאושר	וועדה מחוזית	מחמד אבו גנאם	03-03-2015	ל"ר	-	1:250	רקע	תשריט מצב מאושר
נספח מס' 1	וועדה מחוזית	מחמד אבו גנאם	03-03-2015	1	-	1:100	מחייב חלקי	נספח בינוי

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.

נספח בינוי: מחייב לעניין קווי בניין מירבים, גובה מירבי, מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה שהינם מירביים

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

מגיש התוכנית											1.8.1
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
ל"ר.	תייסיר אבו עומר	080457849	ל"ר.	ירושלים	ל"ר.	ירושלים-ראס אלעמוד	02-6501881	0522679153	02-6501881	orhouse@yahoo.com	ל"ר.

יזם בפועל											1.8.2
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
ל"ר.	תייסיר אבו עומר	080457849	ל"ר.	ירושלים	ל"ר.	ירושלים-ראס אלעמוד	02-6501881	0522679153	02-6501881	orhouse@yahoo.com	ל"ר.

בעל עמין בקרקע											1.8.3
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
בעלים	תייסיר אבו עומר	080457849	ל"ר.	ירושלים	ל"ר.	ירושלים-ראס אלעמוד	02-6501881	0522679153	02-6501881	orhouse@yahoo.com	ל"ר.

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.4
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
אדריכל	מחמד אבו גנאם	080441975	74623	ירושלים	ל"ר.	ירושלים ת.ד. 38164	026501881	0522679153	026501881	orhouse@yahoo.com	ל"ר.
מודד	אבו רגב נזאר	033238536	1168	ירושלים	ל"ר	ירושלים שכי צור באהר	026501881	0522679153	026501881	orhouse@yahoo.com	ל"ר.

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 בניה לבניין קיים והקמת בניין חדש-בשכ"י-ראס אלעמוד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - הגדלת מספר יח"ד מ-2 ל-6 יח"ד.
 - קביעת בינוי להרחבת הבניין הקיים לשם הרחבת יח"ד הקימות בהן, בהתאם לנספח מס' 1.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 796 מ"ר מתוכם 704 מ"ר שטחיים עיקרים ו 92 מ"ר שטחי עזר.
- 2.2.4 הגדלת מס' הקומות מ-2קומות ל-4 קומות.
- 2.2.5 קביעת קווי בניה חדשים לבניין.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין בניין, גדרות ומדרגות להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
- 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		704	+578.68	125.32	מ"ר	מגורים
		6	+4	2	מס' יח"ד	

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 וחוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
בניה גדר ומדרגות להריסה	עצים לשימור		
3	2	1	מגורים ב'
1		100	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
99%	500	מגורים ב'		99%	500	איזור מגורים 5 מיוחד
1%	5	דרך משולבת		1%	5	דרך מאושרת
100%	505	סה"כ		100%	505	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג'.		4.1.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
הוראות		4.1.2
א.	הוראות בינוי	<p>1. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותרנה תוספות בנייה בקומות קרקע תחתונה, ובקומות קרקע, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. • תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.</p> <p>3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום וקו נקודותיים בצבע אדום לבנייה עילית.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>5. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב.	גמישות	<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>
ג.	סטיה ניכרת	<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. 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.</p>

<p>4. הבינוי והגדרות המוסמנים במסמכי התכנית בצבע צהוב מיועדים להריסה.</p> <p>שינוי מהוראות ההריסה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002."</p> <p>5. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכול סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.</p>		
<p>א. 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>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>	העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג	ד.
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	עיצוב אדריכלי	ה.
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</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 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.</p>	תנאים למתן היתר בניה	ו.
<p>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>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני</p>	חיזוק מבנים – תמ"א 38	ז.

		<p>רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
ח.חניה	חניה	<p>החניה תהיה בתחום שטח המגרש.</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת.</p> <p>מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ט.גדר/מבנה/מדרגות	גדר/מבנה/מדרגות להריסה:	<p>הגדר/המבנה/המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>
י.שמירה על עצים מבוגרים	שמירה על עצים מבוגרים	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם והפגעה בהם.</p>
יא.גריסת פסולת בניה ופינויה	גריסת פסולת בניה ופינויה	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יב.רשות העתיקות	רשות העתיקות	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"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>
יג.קולטי שמש על הגג	קולטי שמש על הגג	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
יד.חלחול מי נגר	חלחול מי נגר	<p>יותר 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, חלוקים, וכד').</p>
טו.היטל השבחה	היטל השבחה	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת</p>

<p>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>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 ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>חלוקה ורישום</p>	<p>טז.</p>

	<p>4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת</p>
	<p>4.2.1 שימושים</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	<p>א.</p>
<p>למעבר תשתיות וחניה, וגינון וריהוט רחוב.</p>	<p>ב.</p>

4.2.2 הוראות

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח (מ"ר)	יעוד		
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				1	3	9	43%	12	6	159%	796	12	122	80	582	מגוריים	500	1	מגורים ב'

הערות לטבלה :

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

*גובה הבניה המירבי הינו 9=667.50 מ' מעל לגובה זה יותר הקמת מבנה יציאה לגג והקמת גדר תקנית.

6. הוראות נוספות

6.1. פסולת בנין:
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.
6.2. 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.
6.3. חלוקה ורישום
<p>א. 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>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>



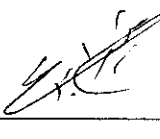

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	ליך

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25/05/2015		ירושלים	080457849	תייסיר עבדאלקאדר אבו עומר	מגיש התוכנית
25/05/2015		ירושלים	080457849	תייסיר עבדאלקאדר אבו עומר	יזם במועל (אם רלבנטי)
25/05/2015		ירושלים	080457849	תייסיר עבדאלקאדר אבו עומר	בעלי עניין בקרע
25/05/2015		אבו גנאם מחמד ירושלים	080441975	אדריכל אבו גנאם מחמד	עורך התכנית

25/05/2015

עמוד 17 מתוך 17