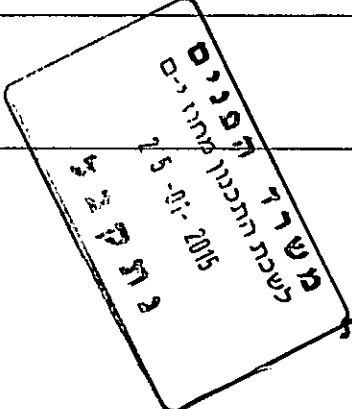


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0067538

תוספת יח"ד במגרש מגורים בית חנינה



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
10.8.15  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

[Signature]  
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית : בית חנינה  
שטח התכנית: 1788 מ"ר.  
התכנית ממוקמת באזור מגורים, בצמוד ולאורך דרך מאושרת על פי תכנית במ/3457א.  
בשטח קיים בית מגורים בן 4 קומות. 2 הקומות התחתונות נבנו לפני שנת 1967, 2 הקומות העליונות נבנו ללא היתר.  
התכנית קובעת 3 ייעודי קרקע עיקריים :  
1. בשטח הבנוי קובעת התכנית 160% ב-4 קומות  
2. השטח הפנוי, ממנו מופרשים 330 מ"ר לשצ"פ. וביתרת השטח, 730 מ"ר נקבעו 250% ב-8 קומות.  
מקומות החניה למגורים בשני הבניינים נקבעו בשתי קומות תת קרקעיות בהתאם לתקן.  
בעלי הקרקע הם מגישי התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד במגרש מגורים בית חנינה
		מספר התכנית	101-0067538
1.2	שטח התכנית		1.788 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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

221700 קואורדינאטה X

636850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בית חנינה החדשה		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק	339	295, 328

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
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מעליות. הוראות תכנית מעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית מתאר ירושלים.	ביטול	62 ✓
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית 3457 א,	שינוי	במ/ 3457 א ✓

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אלקאדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חסן עבד אלקאדר			תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 200	1	06/05/2012	עבד אלקאדר חסן		17/08/2014	מחייב לעניין קוי בניין, גובה בניה, מספר קומות, ומס' יח"ד - חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	19/11/2012	עבד אלקאדר חסן		21/01/2015	חתום להפקדה	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פואד זעטרה			ירושלים	בית חנינה החדשה		02-6734303	02-6734311	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פואד זעטרה			ירושלים	בית חנינה החדשה		02-6734303	02-6734311	
בעלים	חסן עבד אלעזיזי מחמוד			ירושלים	בית חנינה החדשה		02-6734303	02-6734311	
בעלים	חסן עלי מחמוד			ירושלים	בית חנינה החדשה		02-6734303	02-6734311	

**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	שמואל דוידסון	66610		ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
אדריכל	עורך ראשי	חסן עבד אלקאדר	121334		ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il





## 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

הגדלת זכויות בניה במגרש מגורים לצורך הקמת בניין חדש ותוספת קומות לבניין קיים והפרשת שטח לשצ"פ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד ודרך לאזור מגורים ב' אזור מגורים ד', שצ"פ ודרך.
2. קביעת שטחי הבניה המרביים ל-4173 מ"ר, מתוכם 2463 מ"ר שטחים עיקריים, 422 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-1288 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
3. קביעת שטחי הבניה המרביים בתא שטח 1 ל-1180 מ"ר. מתוכם שטחים עיקריים 910 מ"ר, שטחי שירות מעל הקרקע 150 מ"ר ושטחי שירות תת קרקעיים 120 מ"ר.
4. קביעת שטחי הבניה המרביים בתא שטח 2 ל-2993. מתוכם 1553 מ"ר שטחים עיקריים, 272 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-1168 מ"ר שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים.
5. קביעת בינוי ל-22 יח"ד בשטח התוכנית. 7 יח"ד בבניין הקיים 1 ו-15 בבניין המוצע.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
7. קביעת שימוש לדיירי הבניין בתא שטח 1 בחניון שבבניין בתא שטח 2.
8. קביעת הוראות בגין הריסה
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
10. קביעת בינוי עבור בנין חדש ותוספת 2 קומות לבניין קיים.
11. קביעת מסי קומות בתא שטח 2 ל-8 קומות מעל הקרקע ו 2 קומות חניה תת קרקעית.
12. קביעת מסי קומות לבניין קיים בתא שטח 1 ל 4 קומות מעל מפלס ה 0.00 וקומה אחת מתחת למפלס 0.00.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם				1.788	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+20	22	מצב קיים לפני 1967
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,154	+1,309	2,463	מצב קיים לפני 1967

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'	1
מגורים ד'	2
שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	1,767	98.83
דרך מאושרת	21	1.17
סה"כ	1,788	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21.37	1.19
מגורים ב'	764.04	42.72
מגורים ד'	673.04	37.63
שטח ציבורי פתוח	330.09	18.46

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
100	1,788.54	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים חניה
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומות החניה נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. מקומות הבניה הדרושים עבור הבנין הקיים בתא שטח 1 יהיו בתחום תא שטח 2.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור המרביים כמצוין בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).</p> <p>ב. קוי הבנין 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>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>

4.1	<b>מגורים ב'</b>
ז	<p>ד. תנאי להיתר בניה יהא הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></p> <p>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 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>א. 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>ב. 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>ג. 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>ד. 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	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות. (הסקר ונספח העצים יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית).</p> <p>ד. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום/ גן. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי יזם התכנית.</p> <p>ה. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
4.2	<b>מגורים ד'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א מגורים</p> <p>ב חניה</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>א. תותר חניה תת קרקעית כמצוין בנספח מספר 1.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. מקומות הבניה הדרושים עבור הבנין הקיים בתא שטח 1 יהיו בתחום תא שטח 2.</p>

<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים ד'</b></p>
<p>ב</p>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור המרביים כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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>ג</p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
<p>ד</p>	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
<p>ה</p>	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<p>ו</p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב. 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 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות התניה המבוקשים בשטח לאישור המחי' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושיי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p>4.3.1</p>	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. גינון ונטיעות</p> <p>ב. מתקני משחק</p>

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.</p>
ב	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <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>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.4.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מיטעמו.</p>

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

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים בי	1	671	910	150	120	1180	44	7	10	9.6	3	1	(1)	
מגורים די	2	730	1553	272	1168	2993	45	15	21.9	27.7	8	2	(1)	



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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
(1)	(1)	1	מגורים ב'
(1)	(1)	2	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

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.
- \*\* בתא שטח 1 אחוזי הבניה מעל הקרקע הינם 160%. בתא שטח 2 אחוזי הבניה מעל הקרקע הם 250%
- \*\*\* מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. כתנאי להיתר בניה, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור וקבלה אישור כשרה לרישום, 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>

<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>מי הנגר בתחום מגרשים מספר 01,02,03,04, ובתחום השטח למבנה ציבור יופנו אל השצ"פים שמדרום להם. לגבי יתר המגרשים יותרו לפחות 20% 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: חפץ וחלוקים).</p>

<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הועדה 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>

<b>6.4</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<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

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין.	לא תותר בניה בשלבים.
2	פיתוח השצ"פ והעברתו לעיריית ירושלים	לבניה כתנאי לטופס 4 בבניינים

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: פואד זעתרה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: פואד זעתרה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חסן עבד אלעזיז מחמוד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חסן עלי מחמוד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: חסן עבד אלקאדר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: שמואל דוידסון שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: