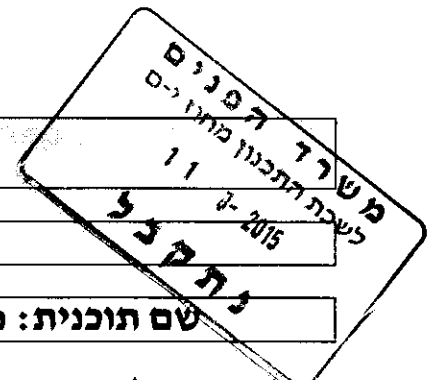


**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' 14233
שם תוכנית: <b>פינוי ובינוי ברח' ניתאי הארבלי 42-גונן-ירושלים</b>



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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>התוכנית הוגשה להחלטה על תוכנית - 1965</p> <p>מס' התוכנית - 14233</p> <p>מס' התוכנית - 14233</p> <p><i>LeB.A.</i></p> <p>מס' התוכנית - 14233</p> <p>מס' התוכנית - 14233</p> <p><i>בנות עץ</i></p>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה הריסת בניין מגורים קיים ברחוב ניתאי הארבלי 42, גוננים, ירושלים בגוש :  
30144 חלקה: 192 והקמת מבנה חדש הכולל 6 קומות מגורים ל-21 יחידות דיור, מעל קומת מסחר  
במפלס רחוב פת, כאשר קומות 4, 5 ו-6 בנסיגה מקומה 3 וחניות ומחסנים בקומות תת-קרקעיות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

פינוי ובינוי ברח' ניתאי הארבלי 42-גונן-ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכניתיפורסם  
ברשומות

14233

מספר התוכנית

754 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

5 מספר מהדורה בשלב

27.07.15 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

לא

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי
- קואורדינטה X 219-175  
קואורדינטה Y 628-825
- 1.5.2 תיאור מקום** ירושלים, שכי גונן, רח' ניתאי הארבלי 42
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים יישוב ירושלים שכונה גונן רחוב ניתאי הארבלי מספר בית 42

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30144	מוסדר	חלק מהגוש	192	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר חלקה ישן
ל.ר.	ל.ר.

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י בתמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
5022 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022 בנושא התקנת מעליות.	י.פ. 4393	22.03.96
5166/ב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.01.2010
4565'א ✓	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 4565'א.	י.פ. 4456	14.11.96
1953'א ✓	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 1953'א.	י.פ. 2272 י.פ. 2325 י.פ. 2699 י.פ. 3968 י.פ. 3991	25.11.1976 2.06.1977 26.03.1981 30.01.1992 5.04.1992

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		נ. רומן	27.07.15		16		מחייב	הוראות התוכנית
		נ. רומן	27.07.15	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		נ. רומן	27.07.15	1		1:100	מנחה חלקית	*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.

\*מחייב לעניין: נסיגות, מס' קומות ומס' יח"ד, גובה, הריסה, כולל הריסה המסומנת בנספח הבינוי, מעבר לגבולות הקו הכחול.

## 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 (*)
בעלים	שמחון עקיבא מעודה בנימין מעודה מרגלית בורוכוב שמואל יששכרוב פנחס אלון גיקי אלון עדנה	5337201 47901 4154930 000141432 002826453 4522371 000220947									

## 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
בעלים	דוד טראו	303340715				כיסופים 23 קרני שומרון 44855	054-3454134			
בעלים	ארו משה	036215820				מושב אושרת 8	054-4969032			

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	שמחון עקיבא מעודה בנימין מעודה מרגלית בורוכוב שמואל יששכרוב פנחס אלון גיקי אלון עדנה עיריית ירושלים	5337201 47901 4154930 000141432 002826453 4522371 000220947								

## 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	אדריכל	026725341	29937			החצב 14. ת.ד. 2357 מבשרת ציון 90805	5341923	052263616 0	07740034 14	noemi@nroman.co.il
מודד	אבו רג'יב נזאר		1168			צור באהר	6711431		6711443	afaq@israsrv.net.il

**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.	

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**

הריסת בניין קיים והקמת מבנה מגורים חדש הכולל 21 יח"ד וחזית מסחרית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- 2.2.2 קביעת בינוי עבור הקמת בניין בן 7 קומות ממפלס הקרקע הנמוך.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 קביעת שטחי הבנייה בהיקף של 3830.63 מ"ר, מתוכם 1950.34 מ"ר שטח עיקרי ו-1880.29 מ"ר שטחי שרות.
- 2.2.5 קביעת מס' יח"ד ל-21.
- 2.2.6 קביעת מס' הקומות ל-7 קומות מרח' פת ו-6 קומות מרח' ניתאי הארכלי.
- 2.2.7 קביעת שלבי בצוע למימוש התכנית.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 2.2.9 קביעת שימושים עבור חזית מסחרית.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לנטיעה/עקירה/שימור.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה קיים בחלקה לשם הקמת מבנה חדש.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.754 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י תוכנית המתאר	1800.34		+1220.34	580	מ"ר	מגורים
לירושלים 62	21		16+	5	מס' יח"ד	
	150.00		+150.00	0	מ"ר	מסחר



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. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
קווי בניין	עץ לשימור	עץ לעקירה	חזית מסחרית	1	אזור מגורים ד'

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
100.00	754	אזור מגורים ד'		100.00	754	אזור מגורים מיוחד

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	מגורים.
ב.	חזית מסחרית.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, הנסיגות בקומות 4, 5 ו-6, קווי בניין מירביים, מפלסי פיתוח והריסת בינוי מצרני לגבולות החלקה וחורג ממנה.
ב.	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט.
ג.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ד.	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 21 יחידות דיור.
ה.	תותר בניית מחסנים בקומות התת-קרקעיות כמספר יח"ד במבנה ובמסגרת שטחי הבנייה התת-קרקעיים שצויינו בתקנון. גודל מחסן לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד.
ו.	הקומות הרביעית והשישית תהיינה בנסיגה בת 2 מטר בחזית הפונה אל דרך, עפ"י נספח הבינוי.
ז.	בחזית הגובלת בקו בניין צפוני תהיה נסיגה בת 2 מטרים בקומה החמישית, עפ"י נספח הבינוי.
ח.	בחזיתות הפונות לדרך תותר הקמת מרפסות פנימיות, בדילוגים, כאשר קו הבניין עבור מרפסות אלה יהיה 2 מ' מגבול המגרש.
ט.	דירוגים במבנה לצורך מרפסות סוכה יתאפשרו בחזיתות אחורית וצדדיות בלבד. לא תותרנה מרפסות זיזיות החורגות מעבר לקווי הבניין של 3 מ'.
י.	בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא.
יא.	מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת או זכוכית או שילוב ביניהם.
יב.	עיצוב אדריכלי: מעבר מערכות שירות שונות דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.
יג.	המתקנים הטכניים ישולבו בגג בקומה שביעית. תובטח גישה חופשית לכל הדיירים לשם תחזוקת המערכות הטכניות.
יד.	אדריכלות: גדרות וקירות תומכים א. גובהה של גדר בנויה הצמודה למדרכה יוגבל ל- 1.20 מ' ממפלס המדרכה ועד ראש הקיר. הגדר תהיה מחופה מאבן מסוג האבן במעטפת הבניין. מעל גובה זה תותר הקמת גדר חיה או מעקה מתכת קל או עץ או שילוב ביניהם בגובה 105 ס"מ. ב. קיר תומך או קיר גדר יהיו מחופים באבן מסוג אבן מעטפת. יותר סוג סיתות שונה.
טו.	לפחות 60% משטח החזיתות של הבניין יבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
טז.	חלונות ופתחים יחשבו במניין יתרת 40% שבהם מותר שימוש בחומרי בנייה אחרים ויהיו ביחס 1:2 ו 1.5:1.
יז.	תותר הצבת אנטנה מרכזית ו/או צלחת לוויין אחת על הגג.
יח.	לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס ה-0.00+ למעליו.
יט.	30% מסה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 85 מ"ר.
כ.	תנאים למתן היתר בניה בשטח: 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין ותאום חזיתות הבניין עם צוות תכנית השלד להתחדשות עירונית או עם מהנדס העיר. 2. הגשת תכנית פיתוח צמחיה, ריצוף, גינון ועצים, גדרות ומדרגות בקנה מידה 1:100 ובהתאמה להנחיות תכנית השלד ובתאום עם מחלקת מהנדס העיר ואגף שפ"ע.

<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. בעל ההיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.</p> <p>4). תכנון של מיקום יחידות מיזוג האוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן.</p> <p>5). תנאי למתן היתר בנייה יהי הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגנות הכוללת : פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לסעיף כ"ז.</p> <p>6). תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח הכוללת סימון הריסת קיר תמך קיים ויצירת מדרכה רציפה ואחידה עם המדרכה מחוץ לגבולות החלקה, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>7). תנאי למתן היתר בנייה יהיה שתילת 4 עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p>	
<p><b>4.1.3 היטל השבחה</b></p>	
<p>א. הוועדה 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>	
<p><b>4.1.4 גריסת פסולת בנייה ופינויה</b></p>	
<p>א. 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. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	
<p><b>4.1.5 שילוט</b></p>	
<p>א. לא יבוצע שילוט על קירות חימוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.</p>	
<p><b>4.1.6 גדר/בניין להריסה</b></p>	
<p>א. הבניין / הגדר המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>	
<p><b>4.1.7 קולטי שמש</b></p>	
<p>א. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>4.1.8 מתקני תקשורת</b></p>	
<p>א. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>4.1.9 חניה</b></p>	
<p>א. החניה תהיה באמצעות מעלית חניה כמצוין בנספח מס' 1.</p>	
<p>ב. מס' מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד עבור המגורים. חנייה הדרושה עבור המסחר תתבצע במפוצי החנייה הקיימים לאורך רחוב פת.</p>	
<p>ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	
<p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	

<b>4.1.10</b>	<b>סטייה ניכרת</b>
א.	גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב.	מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג.	קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד.	הבנייה תבוצע בהינף אחד וכל סטייה מכך תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה.	בצוע החזית המסחרית הנה עפ"י נספח הבינוי מחייבת. ביטול חזית מסחרית זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו.	מפלסי הפיתוח בחזית הדרומית הנם מחייבים וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ז.	נסיגות בכל הקומות כמצוין בנספח הבינוי הן מחייבות ובסעיף 2.2.2 בהוראות התכנית וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
<b>4.1.11</b>	<b>חזית מסחרית</b>
א.	על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
ב.	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
<b>4.1.12</b>	<b>עצים לשימור ולהעתקה</b>
א.	העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
ב.	עצים לשימור-העץ המסומן בתשריט באדום הנו לשימור, אסורה הבנייה מעליו או עקירתו.
<b>4.1.13</b>	<b>רשות העתיקות</b>
א.	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.
<b>4.1.14</b>	<b>חשמל</b>
א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב.	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
<b>4.1.15</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
א.	ייתרר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, 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).

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) **	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צידי-ימני (שצ"פ)	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	ממפלס הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה	שדות	עיקרי				שדות
*3	4	2	*3	3	6	21.00	53.6	26.25	21	508	3830.63	1568.29	150.00	312.00	1800.34	754	1	מגורים ד'

הערות לטבלה:

\*גובה מעל ה-0.00+. מעל גובה זה תותר הקמת מעקה, יציאה לגג וקומה טכנית מצומצמת. ללא יותר ניווד שטחים מתחת ל-0.00+ והעתקתם אל מעל ה-0.00+.

\*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.

\*אחוזי הבנייה המרביים, מעל הקרקע, שאינם כוללים שטחי מסחר הינם 280%.  
\*\*גובה כולל מעקה תקני.

**6. הוראות נוספות**

ל.ר.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	
1	תנאי למתן היתר בנייה ראשון	הגשת תכנית פיתוח אשר כוללת סימון הריסה קיר תמך קיים ליצירת מדרכה רציפה ואחידה עם המדרכה מחוץ לגבולות החלקה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
2	תנאי למתן טופס 4	א. השלמת בצוע בפועל של העבודות הכלולות בהיתר הבנייה, לשביעות רצונו של מהנדס העיר ותושביה. ב. בצוע בפועל של הפיתוח הכולל בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

**7.2 מימוש התוכנית**

תוקף התכנית יהיה 7 שנים ממועד אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 29.7.15	חתימה: 	שם: דוד טראו ארז משה	מגיש התוכנית
תאריך: 29.7.15	חתימה: 	שם: נ. רומן	עורך התוכנית
תאריך: 29.7.15	חתימה: מעמי רומן-אדר' ת.ד. רשיון 5428141	שם: דוד טראו ארז משה	יזם בפועל
תאריך:	חתימה: עו"ד אהרון שמיעון עפ"י יכ"פ כה	שם: <del>שמחון עקיבא מעודה בנימין מעודה מרגלית</del> בורוכב שמואל יששכרוב פנחס אלון גיקי אלון עדנה עיריית ירושלים	בעל עניין בקרקע
	חתימה: עו"ד אהרון שמיעון עפ"י יכ"פ כה		