

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0151209

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
21-03-2016  
נתקבל

הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות בבית חנינא

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21.3.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה  
נשוא התוכנית מגרש 44ד' לפי תוכנית 7469א' המהווה חלק מחלקה 83 בגוש 30611 בשכונת בית חנינא בירושלים.

המגרש הינו בבעלות פרטית של מגישי התוכנית.  
המגרש הינו ריק ופנוי ללא בינוי.

2. רקע תכנוני לתוכנית

בהתאם לתוכנית 7469א' המגרש מיועד לאזור מגורים 1 מיוחד.

תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות וקביעת קווי בניין חדשים לשטח המגרשים המיועדים למגורים לשם הקמת 3 בניינים חדשים הכוללים 95 יח"ד תוך הפרשה של 30% מהשטח לצ"צ.  
כמן כן, התוכנית מציעה זיקת הנאה להולכי רגל מכביש מסי 381 לשטח השצ"פ המוצע.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל  
במגרש נשוא התוכנית לא קיים בינוי.

4. אחר

ל"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות בבית חנינא

שם התכנית

ומספר התכנית

101-0151209

מספר התכנית

5.469 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221235

קואורדינאטה Y 637710

1.5.2 תיאור מקום קרקע ריקה ללא בינוי מצפון לכביש 20, שכונת בית חנינא- ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		עבד אל חמיד שומאן	ירושלים

שכונה בית חנינא- ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		83, 186, 196

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א / 7469	ד44

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
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/5022 א.	כפיפות	מק/5022 א
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית המתאר 62.	ביטול	62
16/12/2014	1989	6944	תוכנית זו מבטלת את ההוראות תוכנית א/7469, למעט הוראות לעניין רישום ואיחוד וחלוקה תכנוני.	ביטול	א/7469

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד קימרי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמד קימרי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/07/2015	מחמד קימרי	29/07/2015	מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200	1	12/10/2015	מחמד קימרי	13/10/2015	נספח 1- גיליון 1: נספח בינוי ופיתוח- מחייב לעניין מספר קומות מרבי, גובה בנייה מרבי וקווי בניין מרביים.	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200	1	12/10/2015	מחמד קימרי	12/10/2015	נספח 1- גיליון 2: נספח בינוי ופיתוח- מחייב לעניין מספר קומות מרבי, גובה בנייה מרבי וקווי בניין מרביים.	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	12/10/2015	מחמד קימרי	12/10/2015	נספח 2: נספח פיתוח לשצ"פ	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	12/10/2015	מחמד עמרו	12/10/2015	נספח 3: נספח תנועה	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גמאל גאבר			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אלהאדי (סלמה) יאמנה		באמצעות מר גמאל גאבר	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
פרטי	סעד (סלמה) כאוכב		באמצעות מר גמאל גאבר	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
פרטי	סלמה פרג מוחמד		באמצעות מר גמאל גאבר	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עבד אלהאדי (סלמה) יאמנה		באמצעות מר גמאל גאבר	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
בעלים	סעד (סלמה) כאוכב		באמצעות מר גמאל גאבר	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
בעלים	סלמה פרג מוחמד		באמצעות מר גמאל גאבר	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קימרי	114600	מודן- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	02-6284152	mkaimari@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ניזאר אבו רגב	1168	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	ירדן- תנועה וכבישים	ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		info@yarden-eng.com



## 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

הקמת 3 מבני מגורים חדשים בני 9 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד'.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לשטח ציבורי פתוח.
3. קביעת בינוי עבור תוספת קומות.
4. קביעת מס' יחידות דיור מרבי בתוך שטח התוכנית ל- 95 יח"ד.
5. קביעת סך זכויות הבנייה העל קרקעיים בשטח התוכנית ל- 320%.
6. קביעת סך השטחים בתוכנית ל- 21,254 מ"ר.
7. קבעת מס' קומות מרבי ל- 9 קומות מעל 3 קומות תת-קרקעיות.
8. קביעת הוראות בינוי לבניית 3 בניינים חדשים וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת קווי בניין חדשים ומרחקים מינימאליים בין הבניינים.
10. קביעת חלוקה תכנונית ל- 4 תאי שטח חדשים.
11. קביעת זיקת הנאה ציבורית להולכי רגל.
12. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב בשטח מגרשי המגורים.
13. קביעת הוראות להריסה.
14. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
15. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		5.469		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	
			סה"כ מוצע בתוכנית	למצב המאושר *
הערות	מתארי	מפורט		
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		19	+19
מגורים (יח"ד)	יח"ד	28	95	+67
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,102	11,585	+7,483

מצב מאושר עפ"י תוכנית א.7469.

מצב מאושר עפ"י תוכנית א.7469.

כולל 950 מ"ר שטח מרפסות זיז מקורות.

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 תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	101

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	3 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2, 1
להריסה	מגורים ד'	3, 1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ד'	3 - 1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	5,469.13	100
סה"כ	5,469.13	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,826.16	69.96
שטח ציבורי פתוח	1,642.97	30.04
סה"כ	5,469.13	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<b>הוראות בינוי</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>בכל תא שטח מתאי השטח 1-3 המיועדים למגורים תותר הקמת בניין חדש בן 9 קומות מעל 3 קומות מרתף לחנייה- סה"כ 3 בניינים.</li> <li>לפחות 20% מיחידות הדיור בשטח התוכנית יהיו בשטח מרבי של 80.0 מ"ר.</li> <li>זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5.</li> <li>תותר הקמת מרפסות זיז לפי התנאים להלן:           <ol style="list-style-type: none"> <li>השטח המרבי של מרפסות זיז לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</li> <li>לא יותר ניווד שטחי המרפסות המופעים בטבלה 5 לשטחים אחרים בבניין.</li> <li>בכל בניין, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</li> <li>מידת הרוחב של מרפסת זיז לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</li> <li>שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</li> <li>ישמר מרחק מינימלי של 8.0 מ' בין הבניינים.</li> <li>הכניסה לחנייה התת קרקעית תהיה משותפת בשטח אשר בו נקבעה זכות זיקת הנאה לכלי רכב.</li> </ol> </li> </ol>
ב	<b>הוראות פיתוח</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>בשטח התוכנית יינטעו עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</li> <li>גובה קירות התמך לא יעלה על 3.0 מ'.</li> </ol>
ג	<b>איכות הסביבה</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום פתחי פליטת האוורור המאוץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</li> <li>יש לבצע הפרדת אש ועשן בין החניון התת קרקעי לבין המעלית וחדר המדרגות.</li> </ol>
ד	<b>שרותי כבאות</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש להכשיר רחבות הערכות ודרכי גישה לרחבות הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965.</li> <li>בבניינים שגובהם יותר מ' 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים.</li> </ol>
ה	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</li> <li>הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</li> </ol> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 (להלן: "עבודות תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין</p>

4.1	מגורים ד'
<p>ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין גודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס ושירות על התוכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשתה ואישורה של תוכנית לפיתוח הדרך שממזרח לתוכנית עפ"י הגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה בעיריית ירושלים; כולל מדרכה וההתחברויות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש, עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תוכנית לפיתוח השצ"פ שבתחום התוכנית, לרבות פיתוח השטח לזיקת הנאה למעבר רגלי, לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תוכנית פיתוח השצ"פ המצורפת לתוכנית זו הינה מנחה בלבד.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים בעניין נטיעת עצים בוגרים בשטח התוכנית.</p> <p>10. בשלב הוצאת היתר בנייה יש להגיש תוכנית לאישור המחלקה לשירותי כבאות.</p>	
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. במסגרת היתר הבנייה יוצגו מסתורי כביסה לשם שמירה על מראה ראוי של חזית הבניינים.</p>
ז	<p><b>חניה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. החניה תהיה תת-קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p>
ח	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. 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.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. המרחק המינימלי בין הבניינים יהיה 8 מ'. צמצום המרחק בין הבניינים יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

4.1	מגורים ד'
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
י	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יא	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p><b>עתיקות</b></p> <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	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי ויחול עליו ההנחיות הבאות:</p> <p>1. בשטח זה יותר מעבר להולכי רגל בלבד. 2. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי עם זיקת הנאה למעבר רגלי ע"י מגישי הבקשה להיתר ובהתאם להוראות עיריית ירושלים וכתנאי בלתי נפרד מביצוע הבנייה. 3. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
יד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב הינו לכלי רכב ללא מגבלה כלשהי ויחול עליו ההנחיות הבאות:</p> <p>1. בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב. 2. השטח הנ"ל ישמש את דיירי הבניינים בתאי שטח 1-3 בלבד, לשם גישה לקומת החנייה התת-קרקעיות. 3. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה לכלי רכב ע"י מגישי הבקשה להיתר לתאי הצמודים ובהתאם להוראות עיריית ירושלים וכתנאי בלתי נפרד מביצוע הבנייה. 4. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתאי השטח הצמודים. 5. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
טו	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>
טז	<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>במידה ולעת מתן היתר בנייה יידרשו מקומות חניה נוספים מעבר למופיע בתכנית זו, תותר</p>

<p><b>מגורים ד'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>תוספת קומות תת קרקעיות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.</p>	
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>מתקני משחקים.                      נטיעות וגינון.                      שירותים ציבוריים.                      מבנים לטרנספורמטורים בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינה ציבורית.</li> <li>2. השצ"פ יתוכנן ע"י היזם ועפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.</li> <li>3. נספח 3 הינו מסמך מנחה לפיתוח השצ"פ.</li> <li>4. המפלסים המסומנים בנספח פיתוח השצ"פ הינם מחייבים וסופיים, יותר שינוי במפלסים אלו רק בכפוף לשינויים במפלס הדרך המתוכננת מצפון לתכנית ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> <li>5. גובה קירות התמך לא יעלה על 3.0 מ'.</li> </ol>	

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
4	4	3	9	31.72 (1)	26	32	40	520	6368	2597	0	549	3222	1225	1	1	מגורים	מגורים ד'
4	4	3	9	31.47 (1)	24	36	40	555	8264	3314	0	602	4348	1489	2	2	מגורים	מגורים ד'
4	4	3	9	31.47 (1)	24	27	40	510	5672	2148	0	459	3065	1113	3	3	מגורים	מגורים ד'
4	4	3	9	31.72 (1)	25	95	40	531	20304	8059	0	1610	10635	3827	1-3	3-1	סך הכל	מגורים ד'

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
320	4	4	1	1	מגורים	מגורים ד'
360	4	4	2	2	מגורים	מגורים ד'
270	4	4	3	3	מגורים	מגורים ד'
950	4	4	1-3	3-1	<סך הכל>	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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

השטח העיקרי למרפסות ז"ז מהווה השטח המרבי למרפסות ז"ז, בהתאם לתנאים שלהלן:

1. השטח המרבי למרפסת לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.

2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד עד לגובה 33.28 מ' מעל הכניסה הקובעת.



## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל.</p> <p>2. 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>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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).</p>	
<b>6.3</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המרבי המותר לבנייה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יצאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבנייה וכוכי הינו +811 ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, נדרש להגיש בקשה לגורמים הביטחוניים.</p>	
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בנייה	הצגת תוכנית לפיתוח השצ"פ שבתחום התוכנית, לרבות פיתוח השטח לזיקת הנאה למעבר רגלי לשביעות רצון מהנדס העיר או מי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מטעמו.
3	תנאים למתן טופס 4	<p>1. תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע דרך הגישה מצד מזרח ומצד צפון לגבול התוכנית בתיאום עם אגף תושי"ה.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהא סיום ביצוע פיתוח השצ"פ והמעבר הציבורי להנחת דעתו של מהנדס העיר ירושלים או מי מטעמו.</p>

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית: 15 שנה מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך:	סוג:	שם: גמאל גאבר	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם: עבד אלהאדי (סלמה) יאמנה	יזם
חתימה:		שם ומספר תאגיד: באמצעות מר גמאל גאבר 81019549	
תאריך:	סוג:	שם: סעד (סלמה) כאוכב	יזם
חתימה:		שם ומספר תאגיד: באמצעות מר גמאל גאבר 81019549	
תאריך:	סוג:	שם: סלמה פרג מוחמד	יזם
חתימה:		שם ומספר תאגיד: באמצעות מר גמאל גאבר 81019549	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: עבד אלהאדי (סלמה) יאמנה	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: באמצעות מר גמאל גאבר 81019549	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: סעד (סלמה) כאוכב	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: באמצעות מר גמאל גאבר 81019549	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: סלמה פרג מוחמד	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: באמצעות מר גמאל גאבר 81019549	
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: מחמד קימרי	עורך
חתימה:		שם ומספר תאגיד: מודן- תכנון ושמאות מקרקעין	התכנית