

1014867

תכנית מס': 101-0187997 - שם התכנית: בנין חדש למגורים מסחר ותעסוקה בשכ' בית חנינה.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0187997

בנין חדש למגורים מסחר ותעסוקה בשכ' בית חנינה.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
19-04-2016  
**נ ת ק ב ל**

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 16.2.15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מ: י' מינהל התכנון | יו"ר הועדה: \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד לאזור מסחרי מיוחד לפי תכנית מס' במ/3457 המאושרת של שכונת בית חנינה.

התכנית עניינה שינוי יעוד למגורים ומסחר ושטח ציבורי פתוח תוך הגדלה במס' הקומות ובאחוזי הבניה המרביים.

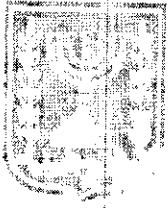
הקמת בנין חדש למגורים בן 6 קומות מעל 2 קומות לחנייה תת קרקעית, בשימוש מעורב למגורים ומסחר.

רקע תכנוני לתכנית :

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

המגרש הוא מגרש ריק ממבנים.

מגישי התכנית הם הבעלים של החלקה מס' 19 בגוש מס' 30615.



משרד התכנון והבניה  
2015.11.23



משרד התכנון והבניה  
2015.11.23



משרד התכנון והבניה  
2015.11.23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל

בנין חדש למגורים מסחר ותעסוקה בשכ' בית חנינה.

101-0187997

1.181 דונם

מילוי תנאים להפקדה

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

מספר התכנית

שלב

סוג התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

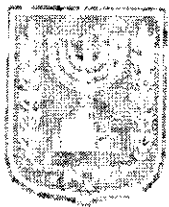
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221665

קואורדינאטה Y 636480

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב שכי בית חנינה, הדרך הראשית.

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
		בית חנינא החדשה	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		19

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
5022 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב ✓	כפיפות	הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959
במ/ 3457 / א ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מס' במ/ 3457	4400	2778	19/04/1996



**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				מחמד אבו גנאם				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			מחמד אבו גנאם			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי חלקית	מחייב	1:200	1	15/11/2015	מחמד אבו גנאם		21/11/2015	מחייב לעניין: מס' קומות, גובה בינוי וקווי בנין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		15/04/2015	מחמד אבו גנאם		15/07/2015	גליון: 1	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	גאלב כלותי			ירושלים	בית חנינה (1) החדשה		02-6284575	02-6275469	ghalebk@alqudsnet.com
	פרטי	חאלד כלותי			ירושלים	בית חנינה (2) החדשה		02-6289569	02-6285469	kaloti@yahoo.com
	פרטי	סאמר כלותי			ירושלים	בית חנינה (2) החדשה		02-6284575	02-6285469	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: הדרך הראית..

(2) כתובת: הדרך הראשית.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מובארק ג'ודה			ירושלים	בית חנינה (1) החדשה		02-5831682	02-5831682	
בעלים	גאלב כאלותי			ירושלים	בית חנינה (1) החדשה		02-6284575	02-6285469	ghalebk@alqudsnet.com
בעלים	חאלד כאלותי			ירושלים	בית חנינה (1) החדשה		02-6284575	02-6285469	kaloti@yahoo.com
בעלים	סאמר כאלותי			ירושלים	בית חנינה (2) החדשה		02-6284575	02-6285469	

(1) כתובת: הדרך הראשית.

(2) כתובת: הדרך הראשית..

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	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	א טור (1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	לואי בשיר	1174		מעלה עירון	(2)		04-6313357	04-6311275	e_loai@hotm ail.com

(1) כתובת: אל סהל שכי א-טור.

(2) כתובת: ת.ד. 30920 סניף מעלה עירון..



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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.

תכנון  
מס' 23

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הקמת בנין חדש למגורים, מסחר ותעסוקה בן 7 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1- שינוי יעוד של קרקע מאזור מסחרי מיוחד למגורים, מסחר ותעסוקה.
- 2- קביעת בינוי להקמת בנין חדש למגורים ומסחר בן 7 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים.
- 3- הגדלת שטחי בבניה מרביים ל 4584.62 מ"ר.
- 4- קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת.
- 5- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- 6- הגדלת מסי יחיד ל 7 יחיד.
- 7- הגדלת מסי הקומות ל 7 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים תת קרקעית.
- 8- קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- 9- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת שימושים עבור חזית מסחרית ומשרדים.
11. קביעת הוראות בגין קולונדה.



תכנון  
מס' 23



תכנון  
מס' 23

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.181

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7		+7		יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי תכנית מס' במ/א.3457	1,228.65		+484.62	744.03	מ"ר	מגורים (מ"ר)
לפי תכנית מס' במ/א.3457	138		-402.5	540.5	מ"ר	מסחר (מ"ר)
לפי תכנית מס' במ/א.3457	502		+183.13	318.87	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים מסחר ותעסוקה	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח ציבורי פתוח	2	בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	2
		סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי מיוחד	1,181	100
סה"כ	1,181	100

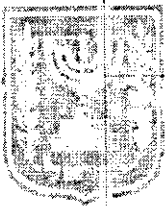
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	932.26	79.73
שטח ציבורי פתוח	236.95	20.27
סה"כ	1,169.21	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> גן ציבורי, נטיעות, ספסלים, מתקני משחק.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b> א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. ב. השצ"פ יתוכנן ויבצע ועפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר ויאושר על ידו. ג. על סעיף זה חל סעיף הפקעות. סעיף 6.5 להלן.
4.2	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> מגורים, מסחר ומשרדים בחזית הפונה לדרך רמאלה.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תותר הקמת בנין חדש למגורים, מסחר ומשרדים בן 7 קומות מעל 2 קומת חנייה ומחסנים בהתאם לנספח הבינוי. 2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי בניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. מפלס $0.00 = 783.56$ . 5. בחלק המבנה הפונה לדרך רמאלה ימוקם מסחר ומשרדים ובחלק המבנה הפונה לכיוון מערב יתאפשר מגורים בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 6. יתקבע כניסה נפרדת לקומות המשרדים ולקומות המגורים.
ב	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b> על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד לגובה 811 מטר מעל פני הים. תנאי הוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
ג	<b>חנייה</b> מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ד	<b>סטיה ניכרת</b> א. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי 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. ג. השימושים המותרים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      ד. שלבי ביצוע בתכנית זו הינם מתייבים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>                      הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מיסותתת אסורה.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b>                      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.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b>                      בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>                      תנאי למתן היתר איכלוס יהא פיתוח השצ"פ לשביעת רצון אגף שפי"ע בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. (2)</li> <li>הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. (3)</li> <li>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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תחיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, הסדר הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות.</li> <li>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בניה יחויב מגיש הבקשה להיתר לתאם התכנית עם יחידת הנגישות ומחלקת התרואה העירונית.</li> </ol>



ת.ד. 23  
 ת.ד. 23

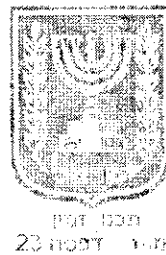


ת.ד. 23  
 ת.ד. 23



ת.ד. 23  
 ת.ד. 23

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות והצלה, מחוז ירושלים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תכנית פיתוח לשצי"פ שבתחום התכנית.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח : 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p><b>חומרי הפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסכמת.</p>
יב	<p><b>מסחר</b></p> <p>בחזית הבנין הפונה לדרך רמאלה, תהיה חזית מסחרית, בהתאם לנספח הבינוי. בקומת קרקע תיבנה קולונדה, המעבר המקורה שבשטח הקולונדה ישמש את הציבור ותרשם לגביו זיקת הנאה אצל פקיד ההסדר.</p> <p>עומק הקולונדה מחזית הבנין ועד חזית החניות לא יפחת מ 3.6 מטר.</p> <p>רוחב הפתח בין עמודי הקולונדה בחזית הפונה לדרך רמאלה, לא יפחת מ 2.6 מטר ולא יעלה על 4.7 מטר.</p> <p>בכל מקרה לא תעלה מידת רוחב הפתח בין העמודים על מידת גובהו.</p> <p>עמודי הקולונדה יצופו אבן לכל גובהם ובכל חזיתותיהם. כל החזיתות הפנימיות של הקולונדה אשר אינו ראוה יצופה באבן מסוג אבן הבנין.</p> <p>המזוזות והמשקופים של פתחי הקולונדה הפונות לדרך רמאללה יהיו עשויים אבן. לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>



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	תכנית (% 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 מרבי
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
					7.5	7			2172.3	808.05	415.37	135.6	813.28		1	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									1022.59	791.53		93.06	138		1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									1389.73	740.13		147.6	502		1	1	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)		(2)	4	5	(1) 16.38	7.5	52	492	4584.62	2339.71	415.37	376.26	1453.28	932	1	1	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	קו בנין (מטר)	
				אחורי	קדמי
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1	1		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1	1		
מגורים מסחר ותעסוקה	משרדים	1	1		
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	1	1	(2)	(2)

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: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים לרבות המרחבים המוגנים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת. מפלס הכניסה הקובעת הוא 0.00 כמסומן בנספח הבינוי. סה"כ בתכנית 7 קומות מעל הקרקע ו 2 קומות חנייה תת קרקעית.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/ציאה לגגעד לגובה 18.98.
- (2) לפי המסומן בתשריט..

## 6. הוראות נוספות .6

<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 לעיל.</p> <p>ב.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>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף בי 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 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 וחלוקים).</p>	

<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 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. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי.</p> <p>ד. סימון בתשריט- עצים להעתקה:</p> <p>י. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היוזם ה. באחריות היוזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ו. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	

<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>6.5</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 .7

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה	הכנת תכנית לפיתוח השצ"פ



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	טופס 4	ביצוע בפועל של שצי"פ לשביעת רצון מהנדס העיר ובתיאום עם אגף שפייע שבעירית ירושלים.



תכנון זמין  
מיום ידפסה 23

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.






תכנון זמין  
מיום ידפסה 23



תכנון זמין  
מיום ידפסה 23

**8. חתימות**

 תכנית מס' 101-0187997 תאריך: 23.11.15	<b>שם:</b> גאלב כלותי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
 תכנית מס' 101-0187997 תאריך: 23.11.15	<b>שם:</b> חאלד כלותי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
 תכנית מס' 101-0187997 תאריך: 23.11.15	<b>שם:</b> סאמר כלותי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> מובארק ג'ודה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> גאלב כאלותי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> חאלד כאלותי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> סאמר כאלותי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> מחמד אבו גנאם שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>
	משרד אדריכלים-סלטאן סלימאן			