

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח של 1.107 דונם, שהוא חלק מחלקה בשטח 2.338 דונם. התכנית כוללת 2 בנינים קיימים, שהם 2 מתוך 4 בנינים הקיימים בחלקה.

זאת מאחר ושיתוף הפעולה התאפשר רק בין בעלי הזכויות של שניים מן הבנינים. התכנית מחולקת ל- 2 תאי שטח : מס' 1 - שיעודו מגורים, ומס' 2 - שיעודו דרך, זאת בהתאם לתכנית 3802. תא שטח מס' 1 כולל 2 בנינים.

בנין א' מאושר עפ"י היתר בניה 92/126.0 וכולל קומת מחסנים וקומת מגורים אחת, הכוללת יח"ד אחת. התכנית מציעה הגדלת קונטור הבנין ע"ח השטח המשותף לצורך הרחבת דיור, תוספת של 2 קומות מגורים על גג הבנין, וכן הכשרת קומת המחסנים לצורך מגורים, בהתאם למצב הקיים בשטח. סה"כ מוצעות בבנין זה 7 יח"ד בנות כ- 108 מ"ר בממוצע, לא כולל חדרים ממוגנים.

בנין ב' מאושר עפ"י היתר בניה 92/126.1 וכולל קומת מחסנים ו- 2 קומות מגורים, בכל קומה יח"ד אחת. התכנית מציעה תוספת של קומת מגורים על גג הבנין, וכן הכשרת קומת המחסנים לצורך מגורים, בהתאם למצב הקיים בשטח. סה"כ מוצעות בבנין זה 4 יח"ד בנות כ- 135 מ"ר בממוצע, לא כולל חדרים ממוגנים.

התכנית המוצעת תואמת את מדיניות של רשויות התכנון בשכונת בית צפאפא.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות דיור ותוספת 8 יח"ד בית צפאפא ירושלים
		מספר התכנית	101-0051995
1.2	שטח התכנית		1.107 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
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	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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218988 קואורדינאטה X

627585 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

חריקת אלנצארא בית צפאפא

חלקה מס' 2 ממוקמת בגבולו הצפוני של גוש 30296.

לפי תכנית 3802 ממוקמת החלקה בין שני כבישים ראשיים מתוכננים :

מצפון - כביש מגרש מס' 4 ברוחב כ-13.5מ'

ומדרום - כביש מגרש מס' 5 ברוחב כ-16.5מ'.

בפועל כיום הגישה לחלקה היא מצפון בדרך עפר המתחברת לרח' אל-בוטמה.

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 צפפה	ירושלים

בית צפאפא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30296	מוסדר	חלק		2

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
3802	4

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	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022/א	כפיפות	מק/5022/א ✓
27/12/1990	872	3828	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 2317	ביטול	2317 ✓
05/11/1992	279	4053	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 3802	ביטול	3802 ✓
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 3802/א	ביטול	3802/א ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62	ביטול	62 ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				נעמי זירי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			נעמי זירי			1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	22/06/2015		נעמי זירי	22/06/2015	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר גליון: 1	22/06/2015		נעמי זירי	22/06/2015		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	בדיעה עליאן			ירושלים	(1)		02-6768334		ana_badee3a@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגישת התכנית בדיעה עליאן היא כלתו של בעלי החלקה חסן מוסא תאיה עליאן, החתום על טופס 5 - עמדות בעלי זכויות בשטח, כתובת: בית צפפה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חסן מוסא תאיה עליאן			ירושלים	(1)		02-6786852		ana_badee3a@yahoo.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: החלקה נרכשה במלואה ע"י עליאן חסן מוסא תאיה, מידי הבעלים הקודמים, יוסף עיסא מוחמד דולה. החלקה רשומה עדיין ע"ש יוסף עיסא מוחמד דולה כפי שמופיע בנסח הטאבו המצורף למסמכי התכנית.

(1) כתובת: בית צפפה.

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	נעמי זירי	22660		ירושלים	עתניאל	10	02-6710608	02-6710608	zirinomi@017.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

הרחבת דיור ותוספת 8 יח"ד לסה"כ 11 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות התכנית מתייחסות לתא שטח מס' 1 בלבד.

א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.

ב. קביעת הוראות בנייה לתוספות בנייה

ג. קביעת תוספת 8 יח"ד לסה"כ 11 יח"ד.

ד. קביעת קווי בניין לבנייה כאמור.

ה. קביעת תוספות בנייה בתא שטח מס' 1 בשטח כולל בסך 1548מ"ר.

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ח. קביעת הוראות בגין הריסה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.107		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	
			מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	11	+8
מגורים (מ"ר)	מ"ר	529	1,298	+769

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	2
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	49.93	4.51
מגורים 5 מיוחד	1,057.07	95.49
סה"כ	1,107	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	49.93	4.51
מגורים ב'	1,056.67	95.49
סה"כ	1,106.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אנטנות</p> <p>בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הגובה המירבי של הבניין יהיה כמצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בנין מירביים.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>יותר הבינויים הבאים בשטח :</p> <p>1. בניין א' - 4 קומות מגורים במפלסים 0.00, +3.00, +6.25, +9.50, בשטח כולל של 937.68מ"ר מתוכם 757.79 מ"ר שטח עיקרי ו- 179.89 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>2. בניין ב' - 4 קומות מגורים במפלסים +2.00, +5.00, +8.25, +11.50, בשטח כולל של 609.22 מ"ר מתוכם 538.85 מ"ר שטח עיקרי ו- 70.37 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>כל זאת בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1)</p>
ה	<p>חניה</p> <p>בחלקה חל תקן חניה בינוני בהתאם לתכנית 5166/ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.</p>
ו	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

4.1	מגורים ב'
ז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם.</p>
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר יחידות הדיור המירבי בתא שטח מס' 1 יהיה 11 יח"ד, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. כל תוספת של יחידות דיור בשטח תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי של הבניינים בתא שטח מס' 1 יהיה 4 קומות. כל תוספת של קומה/ות בשטח תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, 2. כל חריגה מההוראות בסעיף 4.1.2 (ד.4)-(מספר קומות),</p> <p>3. שטחי הבנייה המירביים בתא שטח מס' 1 יהיו 1465 מ"ר, כל תוספת של שטחי בנייה מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. קווי הבניין המירביים בתא שטח מס' 1 כמצויין בתשריט התכנית. כל חריגה מעבר לקווי בניין אלה תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. אחוזי הבניה המאושרים בתכנית זו משוייכים ספציפית לכל אחד מהבניינים הכלולים בתא שטח מס' 1 בתכנית. כל חריגה מכך תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. גובה הבנייה יהיה בהתאם לנספח מס' 1. כל חריגה מכך תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ט	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>עפ"י 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>
י	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאתו סוג, גוון, סיתות וכיחול של אבן הבנין הקיים. בניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת - אסורה.</p>
יא	<p>פסולת בניין</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות התש"ל-1970).</p>
יב	<p>קווי בנין קוי הבנין המירביים לבנייה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה באדום.</p>
יג	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
יד	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ב. תיאום עם מחלקת הביוב. במידה ונקברו קווי ביוב או תאי ביקורת עקב הבנייה? יחוייב מגיש התכנית בהעתקתם לתוואי שמחוץ לשטח הבנייה. את ההטיות יבצע מגיש התכנית על חשבונו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב. מגיש התכנית יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק. ג. תאום התכנון האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בק.מ. 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת, ציון מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.. ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סלולריים), צינורות ראשיים של ביוב ומים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות, בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות ואת כל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. ה. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. ו. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושבי"ה. הכניסה למגרש תהיה מהכביש הדרומי. ז. תנאי להיתר בניה יהיה ווידוא קיומם של לפחות 2 עצים בוגרים עבור כל יחידת דיור בתחום התכנית, וחיבורם למערכת השקיה. ח. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד המחלקות הבאות בעיריה: שירותי כבאות, האגף לתברואה ונגישות. ט. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p>

4.1	מגורים ב'
טו	<p>תשריט התכנית</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים ב'</p>
טז	<p>תשתיות</p> <p>לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים. לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשיות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.</p>
יז	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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 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>
יח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט, וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי</p> <p>שיאושר ע"מ מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות, והעתקות העצים לפי מפרט מקצועי.</p> <p>2 באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>3. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>4. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:</p> <p>א. נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11 וגובה 4.5/5.5 מ' בפיקוח אגרונום.</p> <p>ב. לפי ערך חלופי.</p> <p>נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה : 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
ב	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדיים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(2)		0	4	(1) 17.9	10.4	11	25.64	146.45	1548	0	0	250	1298	1057	1	מגורים ב'

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח		יעוד
	קדמי	אחורי	
6			מגורים ב'
			1
	3		

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 שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
(**) כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתחס למטר מקסימום, הערה: הערה לטבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע :

לבניין א : 13.85מ², ומעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג עד גובה 15.7מ².

לבניין ב : 16.05מ², ומעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג עד גובה 17.9מ².

(2) (**כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

תקשורת	6.1
מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
ניהול מי נגר	6.2
ייוותרו 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).	
ניהול מי נגר	6.3
<p>במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית כבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים, כך שרק לאחר היערמונת המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהייה קטנים). 5. תכנון משטח התנייה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך. 	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם,</p> <p>לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף לשיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שייעקרו, ינטעו/ מגישי הבקשה להיתר על חשבונם עצים בגודל 9/11, ובגובה 4.5 מ' / 5.5 מ', בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>ג. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה,</p> <p>ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>	

6.5	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע, והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.6	שילוט וסימון
	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980
6.7	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
6.9	הריסות ופינויים
	גריסת פסולת בנייה ופינויה : באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת הבנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.
6.10	הוראות בזמן בניה
	חפירה : תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בנין בנפרד	

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: בדיעה עליאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 11/4/16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: חסן מוסא תאיה עליאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: נעמי זירי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 10.4.15 חתימה: 