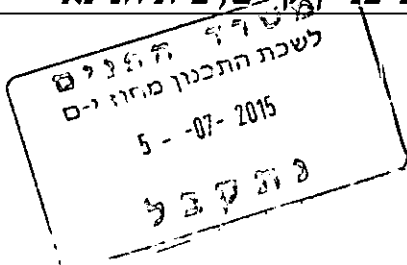


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14249

שם תוכנית: בניין חדש והכשרת בניין קיים, בית חנינא



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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית בחליטה ג'ום:
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: _____
יו"ר הוועדה המחוזית: איתן זילבר

--	--

דברי הסבר לתוכנית**א. תאור התכנית המוגשת**

מדובר בחלקה בשכונת בית חנינא, כביש מס' 20.
 על המגרש נשוא התכנית חלה תכנית מספר במ/3458 א.
 עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל מיועד שטח החלקה לאיזור מגורים 5 והפרשה לדרך ציבורית
 לפי תכנית במ/3457 א.

ב. רקע תכנוני לתכנית

תכנית זו באה בכדי להגדיל זכויות הבנייה והפרשת שטח לצורכי היבור.
 בנוסף להפקעה לשטח הדרך עפ"י תכנית מאושרת **מפרישה התכנית 20% מהשטח המיועד
 למגורים לשטח ציבורי פתוח לשם יצירת גינה ציבורית.**

התכנית מציעה חלוקת השטח המיועד למגורים לשני תאי שטח, בתא שטח עם הבניין
 הקיים אחוזי הבנייה יהיו 160% שטחים על קרקעיים לצורך הכשרת הבניין הקיים ובתא
 שטח הריק אחוזי הבנייה העל קרקעיים יהיו 250% לשם הקמת בניין חדש בן 7 קומות.

ג. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניין הקיים הוא בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית שנבנה ללא היתר, שטחי
 הבנייה העל קרקעיים מגיעים ל 160%. מוצע הריסת מרפסות קיימות בצד המזרחי ואטימת
 שטחים מהבניין הקיים בהיקף כולל של 320 מ"ר כמצויין בנספח הבנוי וזאת לשם צמצום
 חומרת עבירת הבנייה בתחום התכנית, אטימת השטחים הנ"ל תשאר על כנה כתנאי ועד
 קבלת היתר הבנייה.

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגישי התכנית הם חלק מבעלי העניין בקרקע וזאת עפ"י הוכחת הבעלות המצורפת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בניין חדש והכשרת בניין קיים, בית חנינא
1.1	מספר התוכנית	14249
1.2	שטח התוכנית	2030 מ"ר
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב 1
1.4	סיווג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 02.06.2015
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • כן • ועדה מחוזית
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	222325
		קואורדינטה Y	637225
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונת בית חנינא, מגרש גובל עם כביש מס' 20 במרחק 100 מ' מדרך 60 (דרך עוזי נרקיס)	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	בית חנינא
		רחוב	דרך תזמה
		מספר בית	-

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30609	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	84	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	• ביטול	תכנית 62 ✓
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב' ✓
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022 ✓
11/1/1998	4605	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/3458.	ביטול	במ/3458 ✓
19/4/1996	4400	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/3457.	ביטול	במ/3457 ✓
25/5/2000	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/15 המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לעניין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	כפיפות	תמ"א 15 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מוהנד עומר	2/6/2015	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח בנוי
		מוהנד עומר	2/6/2015	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
		מוהנד עומר	2/6/2015	ל"ר	18	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית

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: גובה הבניין, מס' הקומות, קווי בניין, מס' יח"ד ונסיגות.

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
לייר	הודה אבו אלהוא	080196421	לייר	לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	30609/84
לייר	קימרי איאד	080526130	לייר	לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	
לייר	קריטם מאגד	080066889	לייר	לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	
לייר	נטלי נחאס	023297435	לייר	לייר	לייר	בית חנינה, ת. ד. 44217 ירושלים 91441	לייר	050-5464170	לייר	לייר	
לייר	מוסא חליל גאבר	080485378	לייר	לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	
לייר	מדליון קודסי	080307293	לייר	לייר	לייר	בית חנינא, ת. ד. 19595 ירושלים	לייר	054-5964840	לייר	לייר	
לייר	סיבסטיאן גארייר	080026446	לייר	לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
לייר	הודה אבו אלהוא	080196421	לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	• בעלים
לייר	קימרי איאד	080526130	לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	
לייר	קריטם מאגד	080066889	לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	
לייר	נטלי נחאס	023297435	לייר	לייר	בית חנינא- ת. ד. 44217 ירושלים 91441	לייר	050-5464170	לייר	לייר	
לייר	מוסא חליל גאבר	080485378	לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	
לייר	מדליון קודסי	080307293	לייר	לייר	בית חנינא, ת. ד. 19595 ירושלים	לייר	054-5964840	לייר	לייר	
לייר	סיבסטיאן גארייר	080026446	לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	
לייר	צבחה בת עילאח אסמעיל שאהין		לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	
לייר	אמנה בת מניס אסמעיל שאהין		לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	
לייר	אמנה בת מסי אסמעיל שאהין		לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	
לייר	עומר מוחמד אסמעיל שאהין		לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	
לייר	מוסטפא מוחמד אסמעיל שאהין		לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	
לייר	מריס בת מוחמד אסמעיל שאהין		לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	
לייר	עליאן מוחמד		לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	

									אסמעיל שאהין	
לייר	לייר	לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	זינב בת מוחמד שאהין	לייר
לייר	לייר	לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	פאטמה בת עלי מוחמד שאהין	לייר
לייר	לייר	לייר	לייר	בית חנינא- ירושלים	לייר	לייר	לייר	לייר	חלימה בת עלי מוחמד שאהין	לייר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Mohand.omar@gmail.com	02-6286130	052-4547295	02-6286130	רח' חאלד בן וליד, ת.ד. 55195 ירושלים	לייר	מוהנד עומר אדריכלים	106349	027586007	מוהנד עומר	אדריכל	• עורך ראשי
tgb@012.net.il	09-7995820	050-6349002	09-7991415	טייבה 40400 ת.ד. 1768	לייר	תוופיק ג'ברה מודדים	991	056261837	תאופיק ג'בארה	מודד מוסמך	• מודד

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
לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"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**

קביעת בניי להקמת בניין חדש והכשרת בניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג' ולשטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות בנייה:
 - קביעת מספר יח"ד מירבי ל 22 יח"ד.
 - הגדלת מספר הקומות מ 2 הקומות המאושרות : בבנין מס' 1 ל 4 קומות מעל קומת מרתף חנייה ובבנין מס' 2 ל 7 קומות מעל 2 קומות חניה.
 - קביעת סך השטחים : בבנין מס' 1 ל- 1550 מ"ר מתוכם 1053 עיקרי ו- 497 מ"ר שטחי שירות ובבנין מס' 2 ל- 3420 מ"ר מתוכם 2017 מ"ר עיקרי ו 1403 מ"ר שטחי שירות.
 - שינוי בקווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
 - קביעת הוראות בגין בניין (מרפסות)/גדרות להריסה.
 - קביעת הוראות בניי ותנאים להוצאת היתר בנייה.
 - קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
 - קביעת הוראות בגין פיתוח שטח ציבורי פתוח.
 - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 - קביעת הוראות בגין אטימת שטח בהיקף כולל של 320 מ"ר בבניין הקיים (בנין מס' 1).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.030 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר עפ"י תכנית במ/3458א	3070	-	+2124	946	מ"ר	מגורים
	22		+14	8	מס' יח"ד	

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ענף לשימור	בנין / גדר להריסה		
1	1,200	1,2	מגורים ג'
		200	שטח ציבורי פתוח
		100	דרך

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
81.9%	1662	מגורים ג'		93.2%	1892	מגורים 5
6.8%	138	דרך		6.8%	138	דרך
11.3%	230	שטח ציבורי פתוח		-	-	
100%	2030	סה"כ		100%	2030	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים	
הוראות	4.1.2
א. עיצוב אדריכלי	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
ב.	הוראות בנוי
<p>1. בתא שטח מס' 1 תותר הכשרות בנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית לשם הכשרת 8 יח"ד קיימות הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. בתא שטח מס' 1 תותר תוספת בנייה בקומת המרתף מפלס 2.60 - לשם הרחבת קומת חניה ותוספת שטחי אחסנה, הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>3. בתא שטח מס' 1 תבוצע אטימה בהיקף של 320 מ"ר בבנין מס' 1 בהתאם למסומן בנספח הבינוי (נספח מס' 1) בקווים אלכסוניים בצבע חום עד קבלת היתר בניה.</p> <p>4. בתא שטח מס' 2 תותר הקמת בנין חדש בן 7 קומות (שתי קומות אחרונות בנסיגה) מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות לשם יצירת 14 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>5. זכויות בניה והוראות בינוי יהיו כמפורט בטבלת שבסעיף 5 להלן.</p>	
ג.	קווי בניין
קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.	
ד.	תנאים להיתר בניה
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>3. 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 (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 ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תיאום עם רשות תעופה אזרחית, ראה סעי' 6.10 להלן (הגבלת גובה בניה בגין שדי"ת עטרות).</p> <p>5. תאום עם מחלקת שפ"ע בעריית ירושלים בגין נטיעת עצים בוגרים בחלקה, ראה סעיף 6.8 להלן (עצים לשימור).</p> <p>6. תיאום עם מחלקת הגנות, ראה סעיף 4.3.2 להלן.</p> <p>7. תיאום הבקשה עם רשות העתיקות.</p> <p>8. הצגת חו"ד אקוסטית וביצוע מיגון אקוסטי לחזית הדרומית הפונה לכביש, לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>9. אישור מח' פיקוח על הבניה שהאטימה בבנין מס' 1 נותרה על כנה.</p>	

ה.	חניה	
		1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
		2. תותר חניה תת קרקעית בלבד.
		3. תכנון הרמפות, אורך וגובה הרמפות יהיה על פי מידות תקניות לאישור אגף תוש"יה בעיריית ירושלים.
		4. לא תותר גישה מכביש 20. הגישה אל החניה בתא שטח מסי'1 תהיה מתא שטח מסי'2 ובתאום עם אגף תוש"יה.
		5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות כולל התחברות תקנית לכביש גישה.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
ב.	מעבר כלי רכב ותשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
	השטח המיועד לדרך יועבר ע"ש עיריית ירושלים.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחק, שבילים וכו...
4.3.2	הוראות
א.	יש להגיש תכנית לפיתוח השטח ציבורי פתוח לאישור מחלקת הגננות כתנאי למתן היתר בנייה.
ב.	תנאי לאישור איכלוס בבניין מסי' 2 ביצוע הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) **	תכנית (%) משטח (תא השטח)		צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מס' יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת		תא השטח (%)					מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת *					
							מתחת לקרקע	מעל הקרקע				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמפורט בתשריט				1	4	12.5	%80	%45	10.7	8	%208	1550	367	0	130	בניין 1 : 1053	746	1	מגורים ג'
				2	7	21.9	%80	%45	15.3	14	%373	3420	1163	0	240	בניין 2 : 2017	916	2	
												4970			3070	1662	סה"כ		

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

* שטחי הבנייה המירביים מעל הקרקע בתא שטח מס' 1 יהיו עד 160% ובתא שטח מס' 2 יהיו עד 250%.

**גובה בניין עד רצפת הגג, מעל גובה זה תותר יציאה לגג בבניין מס' 1 עד גובה 15.2 מ' ובבניין מס' 2 עד גובה 24.4 מ' מעל הכניסה הקובעת ומעקה תקנית.

6. הוראות נוספות

6.1. פסולת בנין:
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.
6.2. רשות העתיקות:
<p>א. 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> <p>ב. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2921/0 " ירושלים, העיר העתיקה" י"פ ; 1390 עמ" 2159 מיום : 31/08/1967 ; לא פורסם 2918/0 ירושלים, ארמון הנציב הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם/תבוצע רק לאחר קבל אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ד. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ו. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.3. היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשלמותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.4. חיזוק מבנים – תמ"א 38
<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>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>א. 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>ב. 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>ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
6.5. קולטי שמש על הגג:
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.6. חלחול מי נגר
<p>ייותרו 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 מוגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
6.7. סטייה ניכרת
<p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>ה. הנסיגות בבנין מס' 2 כמפורט בנספח הבינוי הינם מחייבות כל סטייה מהן תהא סטייה ניכרת.</p> <p>ו. פיתוח השצ"פ הינו מחייב כל סטייה מזאת תהא סטייה ניכרת.</p>
6.8. שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
6.9. מבנה (מרפסות)/גדר להריסה
<p>ה מבנה(מרפסות) /גדר המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר.</p>
6.10. הגבלת גובה בנייה בגין שד"ת עטרות
<p>א. על תחום התוכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תוכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות אנטנות טלויזיה, רדיו טלפונים וכד' לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה (והינו +811 מטר מעל פני הים) בגין בטיחות טיסה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>
6.11. חלוקה ורישום
<p>א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה בסעיף 3.2.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב. רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ד. השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה יועברו על שם עיריית ירושלים ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.</p>
6.12. הפקעה
<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.</p>

6.13. חפירה
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד מתאי שטח 1,2.	לא תותר בניה בשלבים
2	להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.	1. אישור יח' הפיקוח ולפיו האיטום נותר על כנו ולפיו לא בוצעו עבירות בניה חדשות בבניין הקיים. 2. הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מח' שפ"ע.
3	למתן טופס אכלוס לבניין חדש בתא שטח 2.	תהא השלמת ביצוע בפועל של השצ"פ להנחת דעת מחלקת שפ"ע ומהנדס העיר או מי מטעמו.

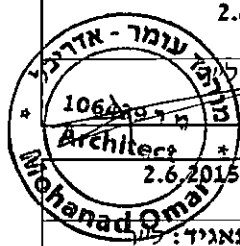
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

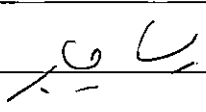
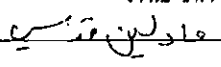
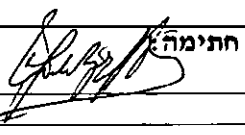
8. חתימות

תאריך: 2.6.2015	חתימה:	שם: הודה אבו אלהוא	מגיש התכנית
מספר תאגיד: לייר	محمد ابوالوارث	תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
תאריך: 2.6.2015	חתימה:	שם: קימרי איאד	
מספר תאגיד: לייר	أ' ك' 3 ك' 1	תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
תאריך: 2.6.2015	חתימה:	שם: קריטס מאגד	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
תאריך: 2.6.2015	חתימה:	שם: נטלי נחאס	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
תאריך: 2.6.2015	חתימה:	שם: מוסא חליל גאבר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
תאריך: 2.6.2015	חתימה:	שם: מדלין קדסי	
מספר תאגיד: לייר	مدلين قديسي	תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
תאריך: 2.6.2015	חתימה:	שם: סיבסטיאן גארייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	

תאריך: 2.6.2015	חתימה:	שם: מוהנד עומר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	



תאריך: 2.6.2015	חתימה:	שם: הודה אבו אלהוא	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד: לייר	محمد ابوالوارث	תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
תאריך: 2.6.2015	חתימה:	שם: קימרי איאד	
מספר תאגיד: לייר	أ' ك' 3 ك' 1	תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
תאריך: 2.6.2015	חתימה:	שם: קריטס מאגד	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
תאריך: 2.6.2015	חתימה:	שם: נטלי נחאס	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
תאריך: 2.6.2015	חתימה:	שם: מוסא חליל גאבר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	

מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
תאריך: 2.6.2015	שם: מדלין קודסי	חתימה: 
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
תאריך: 2.6.2015	שם: סיבסטיאן גארייר	חתימה: 
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
תאריך: לי"ר	שם: צבחה בת עלאח אסמעיל שאהין	חתימה: לי"ר
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
תאריך: לי"ר	שם: אמנה בת מניס אסמעיל שאהין	חתימה: לי"ר
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
תאריך: לי"ר	שם: אמנה בת מסי אסמעיל שאהין	חתימה: לי"ר
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
תאריך: לי"ר	שם: עומר מוחמד אסמעיל שאהין	חתימה: לי"ר
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
תאריך: לי"ר	שם: מוסטפא מוחמד אסמעיל שאהין	חתימה: לי"ר
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
תאריך: לי"ר	שם: מרים בת מוחמד אסמעיל שאהין	חתימה: לי"ר
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
תאריך: לי"ר	שם: עליאן מוחמד אסמעיל שאהין	חתימה: לי"ר
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
תאריך: לי"ר	שם: זינב בת מוחמד שאהין	חתימה: לי"ר
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
תאריך: לי"ר	שם: פאטמה בת עלי מוחמד שאהין	חתימה: לי"ר
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
תאריך: לי"ר	שם: חלימה בת עלי מוחמד שאהין	חתימה: לי"ר
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר	