

דברי הסבר לתוכנית

שם התכנית : תוספת שתי קומות על בניין קיים והקמת בניין חדש בשכ' בית חנינה- ירושלים.

תאור התכנית המוגישה ורקע להגשתה :

התכנית נמצאת בשכונת בית חנינה בתחום התכנית המאושרת במ/3458 א צפון ירושלים על שטח בסה"כ 1567 מ"ר,

היעודים המאושרים בתכנית הם :

- 1- אזור מגורים 5 מיוחד.
- 2- דרך מאושרת בתחום התכנית המאושרת במ/3457.

מצב בניין קיים :

בחלקה 88 קיים בניין בן קומה אחת, מלפני אישור תכנית במ/ 3458 א, סה"כ שתי יחיד קיימות. הבניין ללא היתר ואין הליכים משפטיים.

מצב בניין מוצע :

התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לפי מדיניות התכנון באזור, והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות. התכנית מקצה מעון יום בקומת הקרקע. סה"כ 14 יחיד בשני הבניינים.

הקרקע היא בבעלות של מגישי התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שתי קומות על בניין קיים והקמת בניין חדש בשכ' בית חנינה- ירושלים.

יפורסם ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית

מספר התוכנית 14035

1.2 שטח התוכנית

1567 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 19.03.2015

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

• תוכנית מתאר מקומית

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

• כן
• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• איחוד וחלוקה בהסכמה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• לא

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית	
1.5.1	נתונים כלליים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינטה X	221250
קואורדינטה Y	637450
1.5.2	תיאור מקום
בית חנינה, צפון לכביש 20 וממערב בייס בית חנינא.	ירושלים
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	לי"ר
מספר בית	לי"ר

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	• מוסדר	• חלק מהגוש	87,88	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	• ביטול	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 אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א ✓
11/1/1998	4605	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3458 א.	• ביטול	במ/3458 א ✓
18/04/1996	4127	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3457 א.	• ביטול	במ/3457 א ✓
25/2/2000	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15. תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין 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
	ועדה מחוזית	חיימן ישראל	19.03.2015	ל"ר	17	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית.
	ועדה מחוזית	חיימן ישראל	19.03.2015	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	חיימן ישראל	19.03.2015	1	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית*	נספח בינוי

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.

* מחייב לעניין : גובה, מס' יח"ד, מס' קומות, וקווי בניין מירביים.

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 (*)
	כמאל עיד מוחמד חניני	080217888				בית חנינה ירושלים					30611/88,87
	חאלד עיד מוחמד חניני	024710881									

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
	כמאל עיד מוחמד חניני	080217888				בית חנינה ירושלים	5652082			
	חאלד עיד מוחמד חניני	024710881								

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	כמאל עיד מוחמד חניני	080217888			בית חנינה ירושלים				
• בעלים	חאלד עיד מוחמד חניני	024710881							

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	דוא"ל
• עורך ראשי	חיימן ישראל	314123654	84983			ואד ולגוז- ירושלים	6285095	0545646867	Misrad.hetzz@gmail.com
									Moayad.kawasmi@gmail.com
מודד	האני עומרי		1180			שועפט- ירושלים	02-6276585		

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

תוספת שתי קומות על בניין קיים והקמת בניין חדש בשכ' בית חנינא.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1 - שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ב' ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2 - קביעת בינוי להקמת בניין חדש בתא שטח מס' 1 בן 5 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות, לשם יצירת 8 יח"ד חדשות.
- 3 - קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים בתא שטח מס' 2 לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.
- 4 - קביעת הוראות עבור שטח לצרכי ציבור בקומת הקרקע בתא שטח מס' 1 וקביעת הוראות להקמתו והעברתו לעיריית ירושלים.
- 5 - קביעת שטחי הבניה מרבים עבור הבניין החדש בתא שטח מס' 1 ל- 1854 מ"ר (מתוכם 894 מ"ר שטחים עיקריים, ושטחי שירות 960 מ"ר, בנוסף ל-113 מ"ר שטחים עיקריים ו 12 מ"ר שטחי שירות עבור מעון יום .
- 6 - קביעת קווי בניין חדשים.
- 7 - קביעת שטחי הבניה מרבים בתא שטח מס' 2 ל- 1207 מ"ר (מתוכם 1115 מ"ר שטחים עיקריים, ושטחי שירות 92.0 מ"ר) .
- 8 - קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות, מדרגות להריסה.
- 9 - קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- 10 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 11 - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 12 - קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגורים	2009		1328+	681	מ"ר	
מבנה ציבורי	14		12+	2	מס' יח"ד	
המאושרת במ/א 3458	113		113+	0	מ"ר	

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			הריסה	עצים להעתקה	תאי שטח	יעוד
		1	1		1	מגורים ומבני ומוסדות ציבור
		2	2		2	מגורים ב' דרך מאושרת
		101	101		101	

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
48.69%	763	אזור מגורים ב'	84.94%	1331	אזור מגורים 5 מיוחד	
36.25%	568	מגורים ומבני ומוסדות ציבור	15.06%	236	דרך מאושרת	
15.06%	236	דרך מאושרת	100%	1567	סה"כ	
100%	1567	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

	שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	א.
	הוראות	4.1.2
	כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.	א.
	קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.	ב.
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה	ג.
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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>ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p>	<p>ד. תנאים להיתר בניה</p>	
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או 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</p>	<p>ה. חיזוק מבנים – תמ"א 38</p>	

		החדש של המבנה .
--	--	-----------------

		4.2 שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	שימושים	4.2.1
	מגורים	א.
	מעון יום/ גן ילדים	ב.
	הוראות	4.2.2
	הוראות בינוי	א
<p>א. תותר בניית בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה תת קרקעית לשם יצירת 10 יח"ד חדשות, ושטח לצורכי ציבור (גן ילדים) בקומת הקרקע במפלס +0.00 . כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p>		
<p>א. בתחום הבינוי בקומת הקרקע במפלס (+0.00-) יוקצה שטח לשימוש ציבורי למעון יום/ גן ילדים. ב. יבוצעו מקומות החניה הנדרשים ע"פ התיקון לשטחים הציבוריים בתחום חנית הבינוי. ג. הכניסה לשטח ציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, ומיכוון החצר תבטח נגישות נכים. ד. שטח הבניה המירבי לשימוש הציבורי לא יפחת מ-113 מ"ר (שטח בניה עיקרי). ה. השטח הציבורי כאמור יבנה במלואו ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכללת ציפוי אבן כדוגמת הבינוי, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבינוי. ו. תכנון השטח הציבורי כאמור, והקמתו יהא בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנות המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה יפחת מסטנדרת הבניה שעל פיו יבנה שאר הבינוי. ז. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא לבניין, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים. ח. עם השלמת בניית השטח הציבורי והחצר הצמודה אליו, השטח יופקע ע"י עיריית ירושלים בהתאם להוראות שבסעיף 6.5 להלן. ט. רישום השטח על שם עיריית ירושלים יבוצע לאחר רישום הבית המשותף. י. השימוש בשטח שיועבר לידי עיריית ירושלים יהא ציבורי בלבד, בעניין זה תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה, רישום השטח על שם עיריית י"ם יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p>	שטח ציבור	ב
<p>קווי הבינוי הינם ע"פ המסומן בתשריט, קו הבינוי התת קרקעי הינו עבור שטחי הבינוי הממוקמים במלאות מתחת לקרקע. גובה גדר לא תעלה על 1.20 ס"מ ממפלס הרחוב</p>	קווי בניין	ב
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>	גדרות	ג
	עיצוב אדריכלי	ד

ה	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 שיידרשו.</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>תיאום עם מחלקת שפ"ע כדלקמן:</p>		
<p>1. העתקת 21 עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי הנופי; ביצוע השתילות החלופיות; הכל באחריות היזם</p> <p>2. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח העתקות העצים לפי מפרט מקצועי</p> <p>3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p>		

4.3 דרך מאושרת.

- 1- דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
- 2 - תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- 3 - שטח המיועד לדרך יעבור על שם העירייה כאשר הוא פנוי מכל בנין.
- 4- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל מידות תקניות.
- 5- תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
- 6- הכניסה לחניה תהיה מהדרך המאושרת מצפון המגרש, לא תותר גישה לרכב מכביש 20.
- 7- החניה עבור תא שטח מס'2 תסופק בתא שטח מס'1.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%) * יח"ד	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית תא (השטח)	תכסית (%) (קרקעית)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
				מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת	קדמי							צידי-ימני	צידי-שמאלי				
				עיקרי	שדות											עיקרי	שדות		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1	568	894	128	0	832	1854	8	14	45%	80%	15	5	2				
	מבני ציבור	1	568	113	12	0	0	125											
מגורים ב'		2	763	1115	92	0	0	1207	6	8	47%	0	9.00	3	0				
סה"כ				2122	232	0	832	3186	14										

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

** מעל גובה זה יותר חדר מדרגות/ חדר יציאה לגג עד גובה 2.50 מ.

* אחוזי בניה מעל הקרקע 180% מירבי מעל הקרקע בתא שטח מס' 1 למגורים, אחוזי בנייה אינם כוללים 125 מ"ר עבור מבנה ציבור.
* אחוזי בניה מעל הקרקע 160% מירבי מעל הקרקע בתא שטח מס' 2.

6. הוראות נוספות

6.1. בתכניות הכוללות חפירה:
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.2. קולטי שמש על הגג:
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
6.3. חלול מי נגר:
ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות 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).
6.4. רישום וחלוקה:
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</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 ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.5. הפקעה:
שטחים הבנויים המיועדים לצורכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
6.6. עצים בוגרים:
<p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>תיאום עם מחלקת שפ"ע כדלקמן:</p> <p>1. העתקת 16 עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי הנופי; ביצוע השתילות החלופיות; הכל באחריות היזם</p> <p>2. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח העתקות העצים לפי מפרט מקצועי</p> <p>3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p>
6.7. הגבלות בניה בגין סטייה:
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי לבנייה לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו טלפונים וכד' לא יחרגו מן הקבוע בהגבלות הבנייה (והינו +811 מ' מעל פני הים) בגין בטיחות סטייה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>
6.8. גדרות ומדרגות להריסה
הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
6.9. חניה

1.	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
2.	תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
3.	תנאי להיתר בנייה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
4.	כניסה לחניה תהיה מכביש מצד צפון, ואין כניסה לחניה מכביש מס' 20.
5.	החניה עבור הבניין בתא שטח מס' 2 תינתן בקומות החניה התת קרקעית בתא שטח מס' 1.
6.10.	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.11.	רשות העתיקות
	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.
6.12.	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.
6.13.	סטייה ניכרת
א.	גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב.	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.
ג.	ביצוע בפועל של גן הילדים הינו מחייבים, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	כל בניין בנפרד.
2	תנאי להיתר בניה ראשון	הסדרת דרך גישה והעתקת עצים בדרך מצפון בתא שטח מס' 1.
3	אכלוס	תנאי לטופס 4 ביצוע השטח הציבורי בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 01.06.2014	חתימה: <i>Kamil Hamir</i> 	שם: כמאל עיד מוחמד חניני חאלד עיד מוחמד חניני	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 01.06.2014	חתימה:	שם: חיימן ישראל חיימן ישראל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		אדר: כל ערים ת.ד. 983	
תאריך: 01.06.2014	חתימה: <i>Kamil Hamir</i> 	שם: כמאל עיד מוחמד חניני חאלד עיד מוחמד חניני	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 01.06.2014	חתימה: <i>Kamil Hamir</i> 	שם: כמאל עיד מוחמד חניני חאלד עיד מוחמד חניני	יזם התכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		