

1014587

תכנית מס': 101-0086538 - שם התכנית: הקמת שני בנייני מגורים חדשים בשכונת בית חנינה ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0086538

הקמת שני בנייני מגורים חדשים בשכונת בית חנינה ירושלים

משרד הפנים  
לשכת התכנון מחוז י-ם  
2015-10-20  
נתקבל

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
מ.ס. 15  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

בילה צוקר  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

על שטח התכנית קיים כיום בית אחד בן קומה אחת ומיועד להריסה עפ"י תכנית זו כדי להקים שני בנייני מגורים בני 8 קומות ועפ"י המדיניות המקובלת להגדלת זכויות בניה באזור בית חנינה, ויעודו הקרקע המאושר כיום הוא מגורים 1 מיוחד בנוסף לשטח מזערי שצ"פ ומעבר ציבורי להולכי רגל שלא משמש אדם, מטרת התכנית העיקרית היא הקמת שני בנייני מגורים בני 8 קומות ולפי המקובל באזור תוך הקצאת כ- 40% משטח התכנית לצורכי ציבור שימש כשטח ציבורי פתוח. מגיש התכנית הוא אחד הבעלים הרשומים בלוח זכויות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת שני בנייני מגורים חדשים בשכונת בית חנינה ירושלים
		מספר התכנית	101-0086538
1.2	שטח התכנית		4.06 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	ל"ר
		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  
 קואורדינאטה X 221796  
 קואורדינאטה Y 637320

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית חנינה, שטח בין דרך חזמה הישנה לכביש מסי 20.

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
		דרך חזמה	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 252-256, 9999	257	חלק	לא מוסדר	30610
9999		חלק	לא מוסדר	30614

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	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	4884	3594	25/05/2000
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166, הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
במ/3457 א	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/3457 א.	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				אברהים חגי יחיא				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אברהים חגי יחיא			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
הוראות בינוי	רקע	1: 250		21/04/2015	חגי יחיא אברהים		25/05/2015	מחייב לעניין: קווי בנין, גובה בנין מירבי, מס' קומות מירבי ומס' יחיד מירבי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		20/04/2015	עמרו מוחמד		20/04/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		07/06/2012	חגי יחיא אברהים		03/05/2015		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6295710		mirachel@jerusalem.muni.il
	פרטי	מופיד אבו זאהריה			ירושלים	דרך חזמה (2)		02-5831682	02-5831682	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) כתובת: שכונת בית חנינה דרך חזמה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6295710		mirachel@jerusalem.muni.il
בעלים	אשרף אבו זאהריה			ירושלים	דרך חזמה (2)		02-5831682	02-5831682	
בעלים	ג'וזיפין אבו זאהריה			ירושלים	דרך חזמה (2)		02-5831682	02-5831682	
בעלים	לאנא אבו זאהריה			ירושלים	דרך חזמה (2)		02-6260363	02-6260363	
בעלים	מופיד אבו זאהריה			ירושלים	דרך חזמה (2)		02-5831682	02-5831682	
בעלים	סמירה אבו זאהריה			ירושלים	דרך חזמה (2)		02-5831682	02-5831682	
בעלים	סמר אבו זאהריה			ירושלים	דרך חזמה (2)		02-5831682	02-5831682	
בעלים	סעידה אבו זאהריה			ירושלים	דרך חזמה (2)		02-5831682	02-5831682	
בעלים	עותמאן אבו זאהריה			ירושלים	דרך חזמה (2)		02-5831682	02-5831682	

תכנית מס': 101-0086538 - שם התכנית: הקמת שני בנייני מגורים חדשים בשכונת בית חנינה ירושלים

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עבד אלכרים אבו זהריה			ירושלים	(3)		02-5831628	02-5831628	
בעלים	נואל אסעיד			ירושלים	דרך חזמה (2)		02-5831682	02-5831682	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לנא אבו זהריה היא אזרחית אמרקאית בעלת ד.א. מספר 307070336

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) כתובת: שכונת בית חנינה דרך חזמה.

(3) כתובת: בית חנינה.

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	אברהים חגי יחיא	100379	ירושלים	ירושלים	שגירת אל דור (1)		02-6260363	02-6260363	ibrahag@gmail.com
	מודד	אשרף חגי יחיא	1058		טייבה	(2)		09-7994002	09-7994002	sigma.sur@gmail.com
	יועץ תחבורה	עמרו מוחמד	2939877		ירושלים	(3)		02-6275463	1532-6275463	

(1) כתובת: שכונת בית חנינה.

(2) כתובת: טייבה 40400.

(3) כתובת: בן שדאד 7, ירושלים.



## 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
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה

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 שני בנייני מגורים חדשים והפרשת שטח עבור שטח ציבורי פתוח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד, שצ"פ ומעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים ד', לשטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת בינוי עבור הקמת שני בניינים חדשים.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 11,260.50 מ"ר מתוכם מהם 6838 מ"ר שטחי עיקרי ו 4422.50 מ"ר שטחי שרות.
4. שינוי קוי בניין וקביעת קוי בניין חדשים.
5. קביעת מסי יחידות דיור ל 57 יחיד.
6. קביעת מסי הקומות ל 8 קומות בכל בנין.
7. קביעת הוראות בגין שטח ציבורי פתוח.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה.
11. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4.06

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מכוח תכנית מס' במ/3457/א	57		+39	18	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מכוח תכנית מס' במ/3457/א	6,838		+4,223	2,615	מ"ר	מגורים (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
דרך מוצעת	103
מגורים ד'	2,1
שטח ציבורי פתוח	102,101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	101
מבנה להריסה	מגורים ד'	2,1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
קו בנין תחתי	מגורים ד'	2,1
קו בנין תחתי	שטח ציבורי פתוח	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
85.13	3,455.93	מגורים 1 מיוחד
12.51	508	מעבר ציבורי להולכי רגל
2.36	95.92	שצ"פ
100	4,059.85	סה"כ

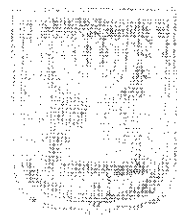
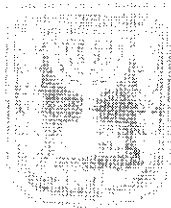
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.70	28.34	דרך מוצעת
60.14	2,441.74	מגורים ד'
39.16	1,589.77	שטח ציבורי פתוח
100	4,059.85	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ד'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	<p>א. קווי הבניין הינם עפי' המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטח הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ג. שתי הקומות העליונות יהיו בנסיגה כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ב	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>מיקום פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
ג	<b>חניה</b>
	<p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י הנחיות לתכנון חניונים, והשלמת תכנון הרמזורים ואישורים מול הגורמים הרלוונטיים.</p>
ד	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>א. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מסי' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי 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.</p> <p>ד. שטחי הבניה המפורטים בתכנית זו הינם מחייבים, כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. המבנים המסומנים בתכנית זו להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, כל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. פיתוח השצ"פ יהיה בד בבד עם הבנייה למגורים, כל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>

4.1	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.          ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.          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 הני"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.          ד. תנאי למתן היתר בניה יהי תיאום עם מחלקת תברואה שבעיריית ירושלים בענין מיקום וגודל מתקן אשפה.          ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס לפרוייקט.          ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת כיבוי אש בעיריית ירושלים.          ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י הנחיות לתכנון חניונים.          ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם.</p>
	<p><b>חומרי הפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
4.2	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.          2. לא תותר גישה לרכב בתחום השצ"פ.          3. על סעיף זה חל סעיף הפקעות סעיף 6.8</p>
4.3	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. תואי הדרכים רוחבן יהיה כמצויין בתשריט.          2. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.          3. על סעיף זה חל סעיף הפקעות סעיף 6.8</p>

דרך מוצעת	4.3



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					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידני- שמאלי (2) 4	צידני- ימני (2) 4	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 8	(1) 25.2	23	21	46	467	3861.5	1243		290.5	2328	827	1	מגורים ד'
(2) 4	(2) 4	2	8	(1) 25.2	22	36	43	458	7399	2392		497	4510	1614	2	מגורים ד'

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (2) 4	אחורי (2) 4	1	מגורים ד'
(2) 4	(2) 4	2	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:**

ישטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים לפי תקנות התכנון ובניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

\*\* שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

\*\*\* גובה המבנה יחשב ממפלס ה 0.00 מעל גובה זה יותר חדר מכוונת/חדר יציאה לגג עד גובה 28.3 מטר ומעקה גג תקני.

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

(1) גובה המבנה יחשב ממפלס ה 0.00 מעל גובה זה יותר חדר מכוונת/חדר יציאה לגג עד גובה 28.3 מטר ומעקה גג תקני..

(2) קומות 7, 8 הינן קומות בניינה..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>א.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 יועץ הוועדה המקומית.</p> <p>ב.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>
<b>6.2</b>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
<b>6.3</b>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1.תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם.</p> <p>2.באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>3. עצים לשימור:</p> <p>הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>4. עצים להעתקה:</p> <p>תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
<b>6.4</b>	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 0/27032? ירושלים, שיכוני נסיבה " י"פ: 4923 עמ" 4954 מיום: 09/26/2000 הינו/ נם אתרי / עתיקות המוכרז / ים כדין ויחול עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תחואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח.. 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש 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>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט -1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



<b>6.5 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) התשי"ל-1970.	

<b>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	
על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגרניים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו, תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.	

<b>6.7 היטל השבחה</b>	
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.	

<b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
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.	

<b>6.9 הריסות ופינויים</b>	
המבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בנין.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה	הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע.
3	תנאי לטופס 4	סיום פיתוח השצ"פ לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008	שם: רשות מקומית	סוג: תאריך: מנהל אגף תכנון עיר תתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: מופיד אבו זאהריה	שם: מופיד אבו זאהריה	תאריך: תתימה: סמיח בשיר, עו"ד מ.ר. 26160
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008	שם: בבעלות רשות מקומית	תאריך: תתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: אשרף אבו זאהריה	שם: אשרף אבו זאהריה	תאריך: תתימה: סמיח בשיר, עו"ד מ.ר. 26160
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: גיוזיפין אבו זאהריה	שם: גיוזיפין אבו זאהריה	תאריך: תתימה: סמיח בשיר, עו"ד מ.ר. 26160
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: לאנא אבו זאהריה	שם: לאנא אבו זאהריה	תאריך: תתימה: סמיח בשיר, עו"ד מ.ר. 26160
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מופיד אבו זאהריה	שם: מופיד אבו זאהריה	תאריך: תתימה: סמיח בשיר, עו"ד מ.ר. 26160
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: סמירה אבו זאהריה	שם: סמירה אבו זאהריה	תאריך: תתימה: סמיח בשיר, עו"ד מ.ר. 26160
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: סמר אבו זאהריה	שם: סמר אבו זאהריה	תאריך: תתימה: סמיח בשיר, עו"ד מ.ר. 26160
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: סעידה אבו זאהריה	שם: סעידה אבו זאהריה	תאריך: תתימה: סמיח בשיר, עו"ד מ.ר. 26160
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עותמאן אבו זאהריה	שם: עותמאן אבו זאהריה	תאריך: תתימה: סמיח בשיר, עו"ד מ.ר. 26160

שם: עבד אלכרים אבו זהריה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: מ.ר. 26160	בעל עניין בקרע
שם: נואל אסעיד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: אברהים חגי יחיא שם ומספר תאגיד: ירושלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: אברהים חגי יחיא מ.ר. 100379	עורך התכנית

