

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 14402**

**שם תוכנית: קביעת ייעוד קרקע למגורים, מסחר, תעסוקה ושצ"פ - שכונת בית חנינא ירושלים**

**מינהל התכנון**  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
31-12-2015  
**נ ת ק ב ל**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


	<div data-bbox="917 1339 1380 1646" data-label="Text"> <p><b>מינהל התכנון - מחוז ירושלים</b> <b>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</b> <b>אישור תכנית מס'</b></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום _____ ללא שר את התכנית  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מקום התכנית : בית חנינא.  
שטח התכנית : 4.521 דונם.  
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בקביעת שטחי בנייה למגורים ולתעסוקה והגדרת שטחים ציבוריים.  
התכנית ממוקמת במובלעת ללא תכנון בצמוד לאזור מגורים, לשטח כלל עירוני לדרכים מאושרת ולקניון.  
לפי תכניות 3398 ו 3774, 4428.  
התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המגרשים בחניון תת קרקעי.  
בשטח קיים בניין מגורים אחד הבנוי בעבירת בניה. בנין זה מיועד להריסה בתכנית זו.  
מגישי התכנית הם בעלי השטח.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**



**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<p>קביעת ייעוד קרקע למגורים, מסחר, תעסוקה ושצ"פ – שכונת בית חנינא - ירושלים</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>14402</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>4521 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>• תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>01</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>23/12/15</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• כן • ועדה מחוזית</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>• לא רלוונטי</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 222500  
קואורדינטה Y 636900

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא, ממזרח לכביש מספר 1.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

יישוב ירושלים

שכונה בית חנינא  
רחוב ל"ר  
מספר בית ל"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	• חלק	34	17,31,32,33,35,36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/59	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	• ביטול	62 ✓
21/01/10	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית חניה 5166/ב' ✓
30/01/00	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תכנית מעליות מק/5022/א ✓
25/05/00	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 15. הוראות תמ"א 15 תחולנה על תכנית זו.	• 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
	ו.מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	03/05/15	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	03/05/15	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	שמוליק דודסון חסן עבד אלקאדר	03/05/15	1	לי"ר	1:200	מחייב חלקית	* נספח בינוי
	ו.מחוזית	ירדן תנועה וכבישים	09/03/2015	1	לי"ר	1:200	מנחה	נספח תנועה ותחבורה

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.

\*נספח הבינוי מחייב לעניין מספר קומות, גובה בניין וקווי בניין.

### 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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
לי"ר	מוחמד עבדאללה חמדאן	080816259	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה ירושלים		054-2123115			גוש 30614, חלקה 34 חלק מחלקה 17,31,32,33,35,36

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר			

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	מוחמד עבדאללה חמדאן	080816259	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית חנינה ירושלים		054-2123115		

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	שמואל דודסון חסן עבד אלקאדר	55630578 81085631	66610			ת.ד. 17206 מיקוד 91533	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
* מודד	אשרף חאגי יחיא	33238536	1058			בית חנינה כביש ראשי ירושלים	02-6567605		02-6567604	Musa3@bezeqint.net
תנועה וכבישים	מוחמד עמר		113166	ירדן תנועה וכבישים		בן שדאד 8 ירושלים	02-6275463	057-6646465		haitham@yarden-eng.com

**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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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 בינוי למבנה מגורים ולשני מבנים לתעסוקה ומסחר חדשים, וקביעת שטח ציבורי פתוח.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. קביעת יעוד קרקע לאזור מגורים ג', שטח למסחר ותעסוקה ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת בינוי כמפורט להלן:
  - א. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש בתא שטח מס' 1 בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.
  - ב. קביעת בינוי להקמת שני בניינים חדשים למסחר ותעסוקה בתא שטח מס' 2 בני 6 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.
  - ג. קביעת בינוי להקמת בניין חדש בתא שטח מס' 3 בן 6 קומות למסחר ותעסוקה מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.
3. קביעת קביעת מספר יחיד בתא שטח מס' 1 ל-17 יחיד.
4. קביעת מספר הקומות בשטח התכנית ל-6 קומות מעל שלוש קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים **בתא שטח מס' 1** ל-4875 מ"ר, מתוכם 2127 מ"ר שטחים עיקריים, 537 שטחי שירות מעל הקרקע ו-2211 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
6. קביעת שטחי הבניה המרביים **בתא שטח מס' 2** ל-7208 מ"ר, מתוכם 2856 מ"ר שטחים עיקריים, 713 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-3639 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
7. קביעת שטחי בניה המרבים **בתא שטח מס' 3** ל-3415 מ"ר מתוכם 1246 מ"ר שטחים עיקריים, 285 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-1884 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
8. קביעת הוראות עבור חזית מסחרית.
9. קביעת הוראות בגין שטח ציבורי פתוח.
10. קביעת שלבי ביצוע וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

4.521

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1977	1977+	0	מ"ר	מגורים
		17	17+	0	יח"ד	מגורים
הערכה בלבד על פי המוצע בנספח הבינוי		950	950+	0	מ"ר	מסחר
		3302	+3302	0	מ"ר	תעסוקה

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			תאי שטח	יעוד
	עצים להעתקה	הריסה	1	מגורים ג'
	2,3	2,3	2,3	תעסוקה ומסחר
			401	שטח ציבורי פתוח

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
24.55	1110	מגורים ג'	←	100	4521	שטח לא מתוכנן
47	2125	תעסוקה ומסחר				
28.45	1286	שטח ציבורי פתוח				
100	4521	סה"כ		100	4521	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים
<b>ב.</b>	חניה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	תותר הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות לשם יצירת 17 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מספר 1.
<b>ב.</b>	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
<b>ג.</b>	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: תעסוקה ומסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מסחר- בקומת הקרקע בלבד 2. משרדים ובתי מלאכה- בכל הקומות למעט בקומת הקרקע
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	1. בתא שטח מס' 2 תותר הקמת שני בינינים חדשים למסחר ותעסוקה בני 6 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות בהתאם לנספח הבינוי נספח מספר 1. 2. בתא שטח מס' 3 תותר הקמת בניין חדש בן 6 קומות למסחר ותעסוקה מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות בהתאם לנספח הבינוי נספח מספר 1.
<b>ב.</b>	הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
<b>ג.</b>	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח ציבורי פתוח לגינה ציבורית לרווחת הכלל אשר יותר בו: א. גינון ונטיעות. ב. מעברים ושבילי הליכה להולכי רגל. ג. ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטים להצללה. ד. תאורה. ה. מתקני משחק ומתקני ספורט. ו. שירותים ציבוריים. ז. תשתיות תת קרקעיות. ח. מתקנים הנדסיים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. 2. תנאי למתן היתר בניה ראשון (שאינו היתר חפירה) יהיא הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תנאי למתן טופס אכלוס יהיא השלמת ביצוע בפועל של השטח הציבורי, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	1	מגורים	1110	1977	525	2211	4875	439	45	15.1	21.9 (1)	6	3	כמסומן בתשריט			
		מסחר		150	12												
תעסוקה ומסחר	2	מסחר ותעסוקה	1487	2856	713	3639	7208	485	45	0	24.5 (1)	6	3	כמסומן בתשריט			
תעסוקה ומסחר	3	מסחר ותעסוקה	638	1246	285	1884	3415	535	45	0	24.5 (1)	6	3	כמסומן בתשריט			

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

- אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע ( הכניסה הקובעת ) בתאי שטח 1-3 הינם 240% שטחים מרביים.

(1) גובה הבניה הוא הגובה היחסי מעל מפלס (±0.00) , מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 היטל השבחה</b>
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>6.2 מי נגר</b>
היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.
<b>6.3 תנאים להיתר בניה</b>
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>3. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור אגף תברואה למתקן אשפה בשטח התכנית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבתים שבתנאי הדרך המאושרת בפועל וביצוע דרך גישה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה – המשך רחוב דוד ניב.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ועל פי התקן התקף יועל פי מדות תקניות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצורכי רישום תצ"ר.</p>
<b>6.4 חלוקה ורישום</b>
<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 יו"ר 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>6.5 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:</b>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהי הפקדת ערבות כפי שיקבע במחלקת גננות לעת היתר הבניה, עבור שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצעו הפיצוי הנופי ובהתאם לאמור להלן</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים מפורט והעבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאשר ע"י מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות: העתקות העצים לפי מפרט מקצועי: נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן.</p> <p>ד. באחריות הזים להוציא רשיונות להעתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ה. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ו. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ז. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>

<p>ח. תזמון ההתקנות, סוגי ההתקנות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גנן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ט. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת כמות גדולה של עצים חלופיים גודל 9/11. גובה 4.5 מ' 5.5 מ', בפיכוח האגרונום, על פי התכנית שתאושר</p> <p>י. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
<p><b>6.6 חזית מסחרית</b></p> <p>א. החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980</p>
<p><b>6.7 פסולת בנין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
<p><b>6.8 רשות העתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2882/0 "ירושלים, גבעת שאול" י"פ : 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/1967 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם 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 (פיוקח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן 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 חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p><b>6.9 חניה</b></p> <p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
<p><b>6.10 מתקני תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית 1970.</p>
<p><b>6.11 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתוך קווי הבנין המסומנים בתשריט, בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. מגיש הבקשה להיתר יתחייב להעתיק או להגן על חשבונו את התשתיות ואו המתקנים הקיימים של החי"י בתחום המגרש בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי השטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועי של החי"י</p>
<p><b>6.12 בנין/גדר בניה להריסה</b></p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע"י מגיש בקשה להיתר.</p>
<p><b>6.13 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

<p>3. 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>4. הריסת הבניה המסומנת להריסה בתואי הדרך בנספח הבינוי ובתשריט כתנאי למתן היתר בניה הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<p><b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור.</b></p> <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 התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

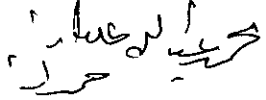
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מבנה מגורים	יבוצע בהינף אחד
2	הקמת מבנה התעסוקה	יבוצע בהינף אחד
3	פיתוח השצ"פ	<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון למבני המגורים, הגשת תכנית פיתוח לשטח השצ"פ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי לטופס 4 סיום ביצוע השצ"פ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

**7.2 מימוש התוכנית**

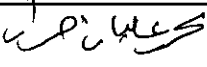
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

600

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה: 	מוחמד עבדאללה חמדאן	מגיש התוכנית
--------	---	---------------------	-----------------

תאריך: 31.12.15	חתימה: 	שם: שמואל דוידסון חסן עבד אל קדר	עורכי התוכנית
--------------------	---	--	------------------

תאריך:	חתימה: 	מוחמד עבדאללה חמדאן	בעל עניין בקרע
--------	---	---------------------	-------------------