

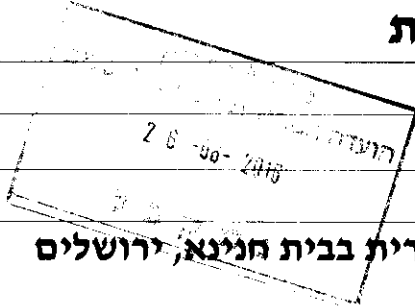
1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1514989

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0069633

הגדלת זכויות בניה להקמת 118 יח"ד וחזית מסחרית בבית חנינא, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.4.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מינהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
שטח התכנית כלול בתכנית מס' 6671 המיעדת את הקרקע למגורים, חזית מסחרית, שטח פתוח ודרך מאושרת בשכונת בית חנינה.
במסגרת התכנית חלקת דרך מאושרת, חלקת מגורים וחלקת שטח ציבורי פתיח בהיקף של כ 3100 מ"ר עבור גן ציבורי גדול.
התכנית יוצרת מגרש מגורים גדול (תא שטח 1) עבור 5 מבני מגורים וחזית מסחרית בחלקו הדרום מערבי של תא השטח.
התכנית מבקשת להגדיל את אחוזי הבניה ומס' הקומות בתא שטח 1 מ 75% שטח בניה עיקרי ל 320% שטח עיקרי ובנוסף 3 מפלסי חניה תת קרקעית.
רקע תכנוני לתכנית

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
אין בניה במגרש והוא ריק.

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית **שם התכנית**
הגדלת זכויות בניה לרקמת 118 יח"ד וחזית מסחרית
בבית חנינא, ירושלים

מספר התכנית 101-0069633

1.2 שטח התכנית 9.704 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות **כן**
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת **מחוזית**
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק **לייר**

היתרים או הרשאות **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות **לא**
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220766 קואורדינאטה X

638622 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ביר נבאלה, בית חנינא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30612	מוסדר	חלק		148, 999

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	מעליות - תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	חניה - תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 6671.	ביטול	6671 ✓

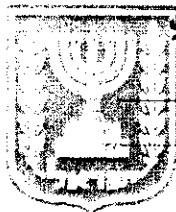
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	בהוראות התכנית		שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	סקר טבע עירוני	17/05/2016	ניר מעוז	15/08/2015	23		רקע	סביבה ונוף
לא	מחייב לעניין מסי קומות, גובה וקווי בניין מירביים	17/05/2016	חסן עבד אל קאדר	13/10/2015		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		19/06/2016	מוחמד עמרו	13/10/2015	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		17/05/2016	חסן עבד אל קאדר	13/10/2015	1	1: 500	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	נגיב עבד אלמגיד מוסא נגיב			ירושלים	אל מאמון		02-5854199	02-5854199	

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			עריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777	02-6296666	
בעלים	נגיב עבד אלמגיד מוסא נגיב			ירושלים	אל מאמון		02-5854199		abu_znaid@yahoo.c om



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	שמואל דוידסון	66610	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvi sion.net.il
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	אל מאמון		02-6731862		abu_znaid@y ahoo.com
אקולוג	יועץ סביבתי	ניר מעוז		ניר מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246	072-2121780	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	סווא אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
מנהדס כבישים	מהנדס	מוחמד עמרו	2937877	ירדן תנועה בע"מ	ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463	03-6275463	haitham@yarden-eng.com

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

הקמת 5 מבני מגורים עם חזית מסחרית, בני 8 קומות מעל חניה תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד ושטח נוף פתוח לדרך ו/או טיפול נופי, שטח ציבורי פתוח ומגורים ג'.

ב. קביעת בינוי להקמת חמישה בנייני מגורים בני 8 קומות הכולל קומת מסחר במפלס הקרקע ושלוש קומות

חנייה תת קרקעית בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).

ג. קביעת שטחי הבניה מירביים בתחום התכנית.

ד. קביעת מספר הקומות המירבי בתא שטח 1 ל-8 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות חניה תת קרקעית.

ה. קביעת קווי בניין חדשים.

ו. קביעת מס' יח"ד המירבי ל-118 יח"ד בשטח התכנית.

ז. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ט. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

י. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ושימור.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 9.704

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מסורט	מתארי				
	24		+24		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	118		+108	10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכס 1180 מ"ר עבור מרפסות.	14,731		+13,201	1,530	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	279		+279		מ"ר	מסחר (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 ואו טיפול נופי	21
דרך מאושרת	20
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	3, 2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3, 2
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
סטיו	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך ואו טיפול נופי	21
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	20
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

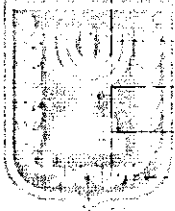
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	2,040	21.02
דרך מאושרת	555	5.72
שטח נוף פתוח	7,109	73.26
סה"כ	9,704	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.41	912.91	דרך ו/או טיפול נופי
5.73	555.69	דרך מאושרת
50.95	4,944.34	מגורים ג'
33.91	3,291.07	שטח ציבורי פתוח
100	9,704.01	סה"כ



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



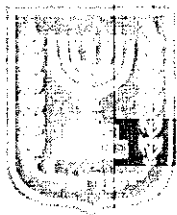
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר בקומת הקרקע
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר הקמת 5 בניינים חדשים למגורים בני 8 קומות. הכולל קומת מסחר במפלס הקרקע ושלוש קומות חניה תת קרקעית לשם יצירת 118 יח"ד חדשות. בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. חזית מסחרית:</p> <p>תותר חזית מסחרית לאורך הדרך המאושרת במפלס (0.0 = 701.75) בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>ב. השימושים שיתרו בחזית המסחרית יהיו כמפורט להלן: חנויות קמעוניות, בתי קפה, חנויות ספרים, בגדים, עיתונים וצורכי כתיבה, מספרות, מכוני יופי וכדומה. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד למגורים הסמוכים להם והם יותרו בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן רשיון עסק.</p> <p>ג. החזית המסחרית תהיה במפלס הכניסה ובגובה קומה אחת בלבד.</p> <p>ד. הכניסה לשימושים השונים שבחזית המסחרית תופרד מהכניסה למגורים.</p> <p>ה. החנייה הנדרשת עבור החזית המסחרית תבוצע בתחומי תא השטח בלבד, בחניון תת קרקעי שיבוצע בו.</p> <p>3. מפלס 0.00 בנספח הבינוי הינו מחייב. תותר סטייה של עד 0.5 מטר ממנו. במקרה שגובה הכביש ישתנה ישמר יחס הגבהים בין מפלס 0.00 המקורי לבין גובה הכביש המקורי. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. שטח מירבי של מחסן ליח"ד יהיה 10 מ"ר.</p> <p>5. תכסית תת קרקעית מקסימלית עבור חניה תהא 80%.</p> <p>6. 20% מסך יח"ד בכל מגרש יהיו דירות בשטח מירבי של 80 מ"ר.</p> <p>7. מרחק בין הבניינים לא יפחת מ 8 מ'.</p> <p>8. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ג. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>ד. יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ז. כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>

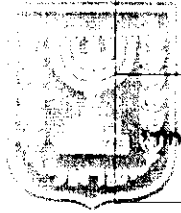
4.1	מגורים ג'
	<p>2. בקומת הקרקע בבניינים מס' 4-5 תבנה קולונדה בהתאם לסימון תחת הכותרת "סטיו" בתשריט התכנית ובהתאם לחתכים וחזיתות בנספח הבינוי לרבות גובה הקולונדה ועומק ורוחב הפתחים בין עמודי הקולונדה.</p> <p>3. המעבר המקורה בשטח הקולונדה ישמש את הציבור ותרשם לגביו זיקת הנאה לציבור כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. תותר בניית מצללות, בתחום קווי הבנין, המצללות יבנו מעץ או מתכת בשילוב צמחיה.</p> <p>5. הגגות יהיו שטוחים ולא יותר שמוש בגגות רעפים או גגות משופעים. יותר להציב עליהם קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. גנים ציבוריים, לרווחת התושבים הכוללים גינות, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה פינות תצפית וכדומה.</p> <p>ב. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הפתוחים הציבוריים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינות, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, שיהיו בעלי תו תקן ישראלי ת"י 1498 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום שהחוק מחייב, הכל באישור ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. קירות תמך, גדרות וכדי יהיו מצופים באבן טבעית, מסותתת בנויה בשורות אופקיות או באבן פראית, הכל בהתאם לתיאום עם המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים</p> <p>3. הכניסות אל השטחים הפתוחים הציבוריים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתתאפשר תנועה נוחה של עגלות תינוקות ועגלות נכים.</p> <p>4. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת ביצוע בפועל של הדרכים והשצי"פ בתחום התכנית, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ראשון למבני מגורים יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים ולדרכים שבתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. פיתוח הכבישים, המדרכות והמעברים הציבוריים יהיה בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש לאישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית הפיתוח תכלול נטיעות עצים במדרכות ומערכת השקיה תת קרקעית ממוחשבת.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט בצבע חול הוא דרך מאושרת ויעבור על שם העירייה ללא תמורה.</p>



דרך ו/או טיפול נופי	4.4
שימושים	4.4.1
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל. גינון וטיפול במדרונות שלצד הדרך. תשתיות ניקוז.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>דרכים השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום / ירוק לסירוגין הוא שטח של דרך או טיפול נופי.</p>	א



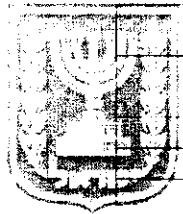
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי								
									25899 (1)	9200	0	1968	14731	4944	1	מגורים ג'	מגורים ג'
									303	0	0	24	279	4944	1	מסחר	מגורים ג'
(4)					23.9	118	45 (3)	530 (2)	26202	9200	0	1992	15010	4944	1	סך הכל	מגורים ג'



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



קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	1	מגורים ג'	מגורים ג'
	1	מסחר	מגורים ג'
	1	<סך הכל>	מגורים ג'
(4)			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

1. השטחים המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

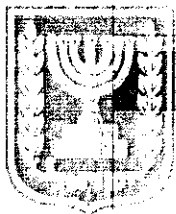
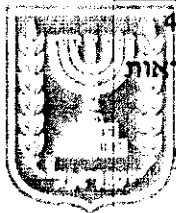
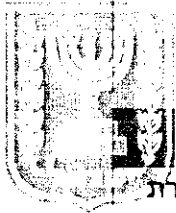
- (1) השטח כולל 1180 מ"ר למרפסות המחושבים כשטח עיקרי בנוסף לאחוזי הבניה המרביים..
- (2) אחוזי הבניה אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע הינם עד 320% מירבי..
- (3) למעט תכסית בניה תת קרקעית עד 80% עבור קומות החניה..
- (4) כמסומן בתשריט..



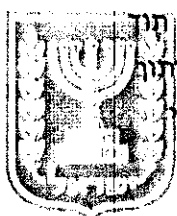
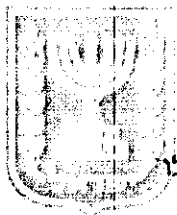
6. הוראות נוספות

<p>6.1 סביבה ונוף</p> <p>התכנית מצויה בסמיכות לאתר טבע עירוני נחל עטרות (צפון). - ערוץ נחל עטרות הנו בעל חשיבות הידרולוגית ולכן יש להכשיר בתחומו רצועה ירוקה בעלת חשיבות נופית בעיקרה - היבט זה אינו מוגבל לתחום התכנית אלא לכלל שטחי הערוץ במרחב הבנוי. - במסגרת השצי"פים ניתן לשמר חלק מבתת הסלעים בשולי התכנית. - העצים בתחום התכנית הנם מינים מוגנים ולכן יש לשמרם באתרם ככל הניתן.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. התנייה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש. 3. מקום הכניסה והיציאה לחניה, כמצוין בנספח הבינוי הינו מנחה וייקבע לעת מתן היתר הבנייה בתיאום עם אגף תושייה. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה / או רישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עי"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. 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. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הוראות פיתוח</p> <p>1. עבודות עפר: גבול המגרש יהיה גבול מירבי לעבודות עפר, קירות וגידור. במגרש במילוי יבנה בשלב ראשון קיר תמך בגבול המגרש, גובה קיר התמך לא יעלה על 1.5 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך, יש לפצל את הקיר. המרחק המינימלי בין קיר לקיר יהיה 1.5 מ' עבור שתילת צמחיה. לא תותר חריגה של עבודות עפר מעבר לגבול המגרש. 2. הגדרות החיצוניות הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים יבנו מאבן מרובעת ומסותתת או באבן פראית. 3. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב. 4. במסגרת השצי"פים ניתן לשמר חלק מבתת הסלעים בשולי התכנית בעיקר מסיבות חזותיות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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 מוגונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>6.5</p>

<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.6</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים בתחום התכנית הנם מינים מוגנים ולכן מומלץ לשמרם באתרם ככל האפשר או להעתיקם לשולי התכנית.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p> <p>6.7</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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. 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. 4. שלביות הביצוע המצוין בסעיף 7.1 מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>6.8</p> <p>1. השטח בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27032/0 "ירושלים, שיכונני נסיבה" י"פ 4923 עמ' 4954 מיום 29/09/2000 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועפ"י תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו 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>	
<p>פסולת בניין</p> <p>6.9</p> <p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. 2. בתכניות הכוללות חפירה תותר הפעלת מגרסה באתר.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>6.10</p> <p>1. תנאי למתן טופס אכלוס יהא השלמת ביצוע בפועל של הדרכים והשצ"פ שבתחום התכנית, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תנאי למתן היתר איכלוס יהא חיבור בפועל למערכת סילוק השפכים העירונית.</p>	

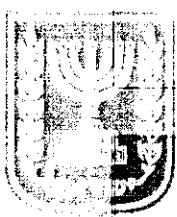


תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים ולדרכים שבתחום התכנית, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הצגת פתרון ביוב וחיבור המתחם כולו למערכת סילוק השפכים העירונית. 5. 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. 6. הגשת סקר ונספח עצים עפ"י הנחיות פקיד היערות. 7. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבהו מחלקת קיימות שבעריית ירושלים. 8. היתר בניה ראשון הינו הגשת מסמך המציג את כמויות עודפי העפר החזויות מהפרוייקט, הצגת פתרונות של שימוש חוזר בפרוייקט, כגון שימוש בחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי, באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. באשר לעודפי העפר אשר ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יש לפנות אותם לאתר מאושר כחוק בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית. 9. תנאי למתן טופס איכלוס יהא השלמת ביצוע בפועל של הדרכים והשצי"פ שבתחום התכנית, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, והעברת השטחים הציבוריים לידי עיריית ירושלים. 10. תנאי לטופס איכלוס יהא חיבור בפועל למערכת סילוק השפכים העירונית. 	



היטל השבחה	6.12
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<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 התכנית

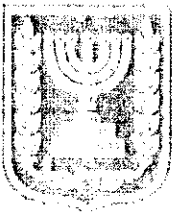
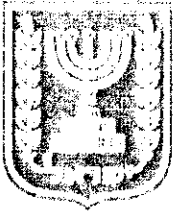
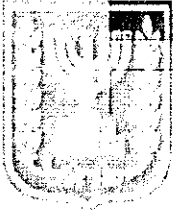
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח השטחים הציבוריים בד בבד עם שטחי המגורים	- הבניה בשטח למגורים תבוצע במקביל לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית, בתיאום ולשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. לא ינתן טופס 4 למגורים בתחום התכנית טרם

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		השלמת פיתוח השטחים הציבוריים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

	שם: נגיב עבד אלמגיד מוסא נגיב	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם: שם ומספר תאגיד: עריית ירושלים 500230008	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
			חתימה:
	שם: נגיב עבד אלמגיד מוסא נגיב	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם: שמואל דוידסון	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: סווא אדרכלים		חתימה:

