

1000270811-1 1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

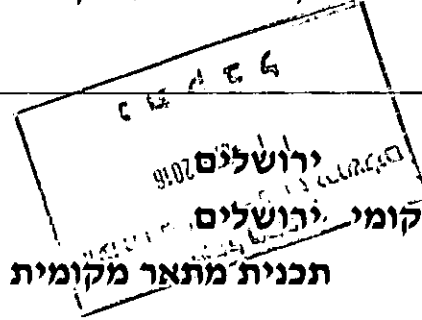
הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

תכנית מס' 101-0147140

בינוי מעורב, למגורים, מסחר ותעסוקה בשייך ג'ראח



מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

---

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 5.11.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שייך ג'ראח.

שטח התכנית: 4.192 מ"ר.

ייעוד השטח על פי תכנית 2969 המאושרת הינו אזור מגורים -1.

ייעודי הקרקע והבינוי המוצעים בתכנית הם:

תא שטח 1 למגורים מסחר ותעסוקה.

בשטח קיימים מספר מבנים המיועדים לשימור וכן תוספות בניה, סככות ומבנים ארעיים המיועדים להריסה.

מגיש התכנית מייצג את בעלי הקרקע.

קיימת תביעה משפטית לגבי חלק מתוספות הבניה המיועדות להריסה.

שימור מתחם הכולל מבנים, שטחים פתוחים וצמחייה קיימים בשטח התכנית וקביעת הוראות שימור לגביהם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

בינוי מעורב, למגורים, מסחר ותעסוקה בשייך ג'ראח

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0147140 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

4.192 דונם

1.3 מהדורות

מילוי תנאים להפקדה שלב

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221660 קואורדינאטה X

633358 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת שייך ג'ראח ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שמעון הצדיק	11	

שכונה שייך ג'ראח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30505	מוסדר	חלק	16	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2969	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2969	3616	1292	31/01/1989
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010 תכנון זמין מונה הדפסה 17
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מעליות. הוראות תכנית מעליות תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

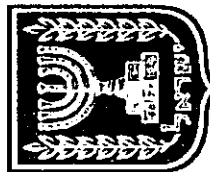


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכיל
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אלקאדר			בהוראת התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חסן עבד אלקאדר		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:200	1	20/11/2015	חסן עבד אלקאדר	27/01/2016	מחייב לענין קווי בנין מרביים, נפחי בנייה, מס' קומות, גובה בנין מרבי, שימור.	לא
שימור	רקע	1:250			עמוס גדרון	27/01/2016	תיק התיעוד אינו חלק ממסמכי התכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		20/11/2015	חסן עבד אלקאדר	25/11/2015	הסטטוטוריים	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

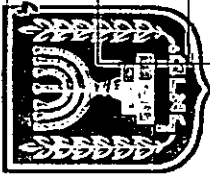


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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	באסמה אלחוסיני			ירושלים	שמעון הצדיק		02-6734303	02-6734311	
	פרטי	חאלד גימאל אלחוסיני			ירושלים	שמעון הצדיק		02-6734303	02-6734311	

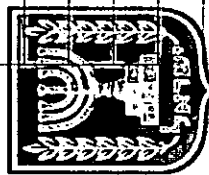


תקנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גימאל עוזי אלחוסיני			ירושלים	שמעון הצדיק	11	02-6734303	02-6734311	
בעלים	מחמד עוזי אלחוסיני			ירושלים	שמעון הצדיק	11	02-6734303	02-6734311	
בעלים	מליחה עוזי אלחוסיני			ירושלים	שמעון הצדיק	11	02-6734303	02-6734311	
בעלים	תיריא עוזי אלחוסיני			ירושלים	שמעון הצדיק	11	02-6734303	02-6734311	
בעלים	תופיק עוזי אלחוסיני			ירושלים	שמעון הצדיק	11	02-6734303	02-6734311	

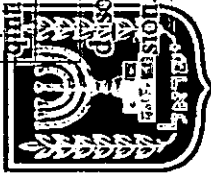


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

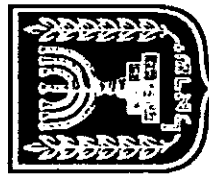
### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חסן עבד אלקאדר	121334	סווה אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נאר אבו רגב	1168	שירותי הנדסה ומדידות בע"מ	ירושלים	בית תינא החדשה		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net
שימור	אדריכל	עמוס גרון	66417		שרש	האלון	71	02-5337527	02-5337527	amison@netvi
אדריכל	אדריכל	שמואל זיידסון	66610	סווא אדריכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	amison.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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**

הרחבת בינוי לצורך הקמת בנייני מסחר, תעסוקה ומגורים חדשים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לשטח ציבורי פתוח.
- ג. קביעת בינוי כמפורט להלן:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

- 1. קביעת בינוי להקמת שני מבני מגורים חדשים (בנין 5 ובניין 6) בני 6 קומות מעל קומות חניה ומרתף לתחנת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי מספר 1.
- 2. קביעת בינוי לתוספת שלוש קומות לתעסוקה מעל קונטור מבנה לשימור בנין מספר (א.1) בהתאם לנספח הבינוי מספר 1.
- 3. קביעת בינוי לתוספת שלוש קומות לתעסוקה מעל קונטור מבנה לשימור בנין מספר (ב.2) ותוספת אגף חדש למסחר ותעסוקה עד לגובה 4 קומות בהתאם לנספח הבינוי מספר 1.
- 4. קביעת בינוי לתוספת 5 קומות מעל מבנה לשימור בניין מספר (ד.4), ותוספת אגף חדש (מבנה 4) עד לגובה 6 קומות, גובה האגף החדש יהא עד לגובה הבינוי המתאפשר בבנין ההיסטורי (בניין מס' ד,4), בהתאם לנספח הבינוי מספר 1.
- ד. קביעת הוראות עבור שטח לצרכי ציבור בבניין מספר 6 בקומת הקרקע בתא שטח מס' 1 וקביעת הוראות להקמתו והעברתו לעיריית ירושלים.
- ה. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בתחום התכנית וקביעתם ל 14750 מ"ר בנוסף ל 200 מ"ר שטחים מרביים עבור שטח ציבורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

- ו. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- ז. קביעת הוראות בגין מתחם הכולל מבנים לשימור, שטחים פתוחים וצמחיה קיימת בשטח התכנית.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, עקירה והעתקה.
- ט. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה.
- י. קביעת הוראות בגין מבנים מדרגות וגדרות להריסה.
- יא. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- יב. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה כאמור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4.192

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	188		+188		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	36		+20	16	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	4,472		+2,599	1,873	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	1,037		+1,037		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	2,010		+2,010		מ"ר	תעסוקה (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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	401
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	4,192	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,192	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
95.30	4,058.03	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.70	200.15	שטח ציבורי פתוח
100	4,258.18	סה"כ

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כיכר עירונית, שטח למעבר להולכי רגל ושטח מגונן לשימוש הציבור הרחב.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	הוראות פיתוח הנחיות מיוחדות ראה סעיפים 6.2, 6.11 ו-7.1 להלן.

**4.2 מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מסחר, תעסוקה ושימוש ציבורי עבור ספרייה בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן : 1. בנינים 1-3 - מסחר ותעסוקה. 2. בנין 4 ו-4 ד - מגורים. 3. בנין 5 - מסחר ומגורים. 4. בנין 6 - מגורים, מסחר ושטח ציבורי עבור ספרייה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	הוראות בינוי 1. גובה הקומות החדשות לא יעלה על 3 מ' נטו. 2. תכסית הבנייה העל קרקעית לא תעלה על 45% והתכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש. 3. בבנינים (א1), ו-1(ב), תותר תוספת של 3 קומות בקונטור הבניינים ההיסטוריים הקיימים, עד לסה"כ 4 קומות בכל חתך. 4. תותר תוספת אגפים למבנים לשימור (ב2) ו-1(ד4) בהתאם לנספח הבינוי ועד לגובה הבינוי המתאפשר בבניינים ההיסטוריים, תוך שמירה על קו בנין מינימלי של 3.00 מ' מגבול המגרש המזרחי. 5. לא יותר מבנה יציאה לגג אגפים צמודים במבנים לשימור. 6. בבניינים (5) ו-6(6), תותר בניית 6 קומות בכל חתך מעל קומות חניה תת קרקעיות, תוך שמירה על קו בנין צידי מערבי ומזרחי של 4.00 מ'. 7. תותר תוספת קומות למבנה היסטורי (ד4), עד לגובה 6 קומות, מעל קונטור הבינוי החדש וכמעל האגף החדש.
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
<b>ג</b>	<b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b> 1. השטח המסומן בנספח הבינוי באות צ' בצבע כתום המצוי בקומה הקרקע מפלס (±0.00) של בניין מספר 6 יותר לשימוש ציבורי בלבד עבור ספרייה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת. 2. הכניסה לשטח ציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבנין המגורים ותבוטח נגישות נכים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

4.2	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>3. שטח הבניה לשימוש הציבורי לא יפחת מ- 188מ"ר (שטח בניה עיקרי).</p> <p>4. השטח הציבורי כאמור יבנה במלואו ובשלמות כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה.</p> <p>5. תכנון השטח הציבורי כאמור, והקמתו יהא בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנות המקובלים בעיריית ירושלים.</p> <p>6. שטח זה מיועד להפקעה בהתאם להוראות שבסעיף 6.15 הפקעות לצורכי ציבור להלן.</p> <p>7. השימוש בשטח שיועבר לידי עיריית ירושלים יהא ציבורי בלבד, בעניין זה תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה, רישום השטח על שם עיריית ירושלים יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b> שימושים: נטיעת עצים בוגרים, גינון, מעברים ושבילי הולכי רגל, ספסלי גן ושולחנות גן, מבני הצללה- פרגולות, מתקני משחק ומתקני ספורט וקווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>2. הוראות פיתוח: א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח פתוח ללא מגבלה כלשהי, שטח זה יפותח בד בבד עם בניית דירות המגורים כשטח פתוח ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>ב. פיתוח שטח זיקת ההנאה יהא בהתאם להנחיות העיריה ובפקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. פיתוח השטח יהיה בהמשך רציף למפלסי השצ"פ בתא שטח 401 באופן שיאפשר מעבר בין שתי תאי השטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת ההנאה ורישום הערת אזהרה בדבר זיקת ההנאה בספרי המקרקעין.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח שטח זיקת ההנאה לרבות נטיעה של עצים בוגרים, ריהוט גן וחיבור למערכת השקיה.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ- 1980.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
							מתחת לקניסה	עיקרי שדות	עיקרי שדות	עיקרי שדות					
צירי ימני - צירי שמאל זכרון זמין מוגבה תופסה 17	מתחת לקניסה לקובעת	מעל הקניסה לקובעת					שטחי בניה	שדות	עיקרי שדות	עיקרי שדות	גודל מגרש כוללי	1	מגורים ומוסדות ציבור	מגורים ומוסדות ציבור	
							200	12	188	3991					
תכנון זמין - גובה תופסה 17	3	(1)	8.26	36	45	375	5654	190	35	992	4437	3991	1	מגורים	מגורים
							1155	75	80	43	957	3991	1	מסחר	מגורים
תכנון זמין - גובה תופסה 17	3	(1)	8.26	36	45	375	2241			231	2010	3991	1	תעסוקה	תעסוקה
							5700	5700				3991	1	חינוך	תעסוקה ומגורים ומוסדות ציבור
תכנון זמין - גובה תופסה 17	3	(1)	8.26	36	45	375	14950	5965	115	1278	7592	3991	1	תעסוקה ומגורים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומגורים ומוסדות ציבור
							5700	5700				3991	1	חינוך	תעסוקה ומגורים ומוסדות ציבור



**6. הוראות נוספות**

**6.1 עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אס

**6.2 חניה**

א. תותר חניה תת קרקעית ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח מספר 1 עבור בניה בתת קרקע.  
 ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.  
 ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.  
 ד. תשמר הפרדה בין החניה למגורים לבין החניה למסחר ומשרדים.

**6.3 שימור**

א. יש לשמר המבניים ההיסטוריים כולל פרטים בליווי אדריכל ומהנדס מומחים לשימור.  
 ב. יש לפרק תוספות בניה מאוחרות כולל מרפסות שנסגרו, סככות הצללות וכו'.  
 ג. יש להסיר מחזיתות המבנה תשתיות למיניהן כגון מזגנים, צנרת, שילוט וכו'.  
 ד. מיקום ממד"ים, דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות ומכלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.  
 ה. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים, לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור ולהבטיח שלא ייפגע לאורך כל זמן העבודות באתר היה ויפגע/ יהרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיתר כפי שהיו טרום הגשת תכנית זו.  
 ו. הפרטים וחומרי הגמר יתואמו עם יועץ השימור לעת מתן היתר בניה.  
 ז. לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים במבנים שהוגדרו לשימור, גם בעתיד. כל חריגה תחשב סטייה ניכרת.  
 ח. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנים לשימור ולא תותר פגיעה באופי האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין ייחודיים, סיטוט כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'.  
 ט. לא יותר פירוק ו/או פירוק ובניה מחדש של חלקי המבנה לשימור.  
 י. תנאי למתן היתר בניה למבנים החדשים יהיה קבלת היתר בניה למבנים לשימור.  
 יא. תנאי למתן טופס 4 למבנים החדשים יהיה שימור המבנים בפועל.  
 יב. עיצוב חזית הבנין יתואם עם מהנדס העיר ובשיתוף עם מחלקת השימור לעת מתן היתר בניה. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.  
 יג. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.

**6.4 ניהול מי נגר**

ייוותרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

**6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



6.5	<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>
<p>התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>	
6.6	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ז. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ח. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס</p>	
6.7	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו 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. גובה הקומות החדשות הינו 3 מטר נטו הגדלת גובה הקומות יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ו. המרחקים בין הבניינים כמצויין בנספח הבינוי מספר 1 הינם מחייבים, סטיה ממנו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ז. חריגה העולה על 0.5 מ' מפלס הכניסה הקובעת (0.00) למבנים כמצויין בנספח הבינוי תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ח. שימור המבנים כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ט. סטיה מהשימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 תחשב כסטיה ניכרת.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>על פי חוק העתיקות, התשלי"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><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. סיום ביצוע בפעל של השטחים הציבוריים, ובכלל שטח זיקת ההנאה והשטח הציבורי הפתוח, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. סיום ביצוע בפועל של הספרייה הציבורית, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. עיצוב חזיתות של תוספות בניה ובניה חדשה לרבות חומרי גמר יעשה בתאום ואישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ומחלקת השימור. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועד המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית תכנון זמין מונה הדפסה 17 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 (להל"ן: 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. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות. ה. קבלת אישור המחלקה לנגישות לגישה מהמדרכה ומהחניה עד לכניסה למגרש וממנה עד לכניסה למבנים בהתאם לתקנת הנגישות שתהיה בתוקף בעת מתן ההיתר. ו. הגשת תכנית למתקן אשפה בתוך שטח המגרש, בהתאם לדרישות התקפות לעת מתן היתר הבניה, לאישור אגף תברואה. ז. תיאום עם מחלקת תושי"ה לגישה לחניה תת קרקעית, למספר מקומות חניה ולמפלס דרך הגישה. ח. תיאום עם אגף שפ"ע לתכנית פיתוח של שטח זיקת ההנאה והשטח הציבורי הפתוח השטחים תכנון זמין מונה הדפסה 17 והציבוריים. ט. הגשת תכנית תאורה לאישור אגף שפע/ מחלקת המאור לשטחים הציבוריים והפרטיים. י. היתר בניה מותנה בשימור המבנים ההיסטוריים כולל פרטים מקוריים. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. יא. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי פנים.</p> <p>יב. תיאום עם האגף למבני הציבור לעניין הספרייה הציבורית.</p> <p>יג. הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי ופתוח ולשטח זיקת ההנאה לאישור מהנדס העיר או מטעמו.</p> <p>יד. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>טו. הגשת תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>טז. הצגת חוות דעת מהנדס המתמחה בשימור לעניין חפירה בסמיכות למבנה לשימור כולל מונה הדפסה 17</p> <p>הנחיות לחיזוק המבנה ושמירת יציבותו.</p> <p>יז. הצגת חוות דעת מהנדס מומחה לשימור לעניין תוספת קומות ע"ג מבנה קמרונות.</p> <p>ית. פירוק תוספות בניה מאוחרות ללא היתר.</p>



תכנון זמין

מונה הדפסה 17

<b>6.13</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<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>



תכנון זמין

מונה הדפסה 17

<b>6.15</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<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	ביצוע הבניה בהינף אחד	<p>המתחם "בינוי מעורב של מגורים תעסוקה מסחר זיקת הנאה ושצ"פ) ייבנה בהינף אחד לרבות שימור המבנים ופיתוח השטחים הציבוריים וזיקת ההנאה, לא תותר בניה בשלבים.</p>
2	מתן היתר בניה	<p>אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים לרבות שטח זיקת ההנאה, שטח ציבורי פתוח והספרייה הציבורית בתיאום עם מהנדס העיר תכנון זמין מונה הדפסה 17</p> <p>או מי מטעמו.</p>
3	טופס אכלוס	<p>1. סיום ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים לרבות שטח זיקת ההנאה, שטח ציבורי פתוח והספרייה הציבורית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. שימור בפועל של המבנים לשימור ובתיאום</p>



תכנון זמין

מונה הדפסה 17

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו . 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מגיש התכנית	שם:	באסמה אלחוסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם:	חאלד גימאל אלחוסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם:	גימאל עזיז אלחוסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	מחמד עזיז אלחוסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

בעל עניין בקרקע	שם:	מליחה עזיז אלחוסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	תיריא עזיז אלחוסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	תופיק עזיז אלחוסיני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

עורך התכנית	שם:	חסן עבד אלקאדר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:
		סוהא אדרכלים		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17