

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1015086

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0311035

הקמת שני בנייני מגורים והגדלת שטחים למבנים ומוסדות ציבור בית חנינה



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:

16/08/2015

להפקיד את התכנית

כ"א אלול ה'תש"פ

03/05/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינוח וזיהוי תכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.7.15 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

Handwritten signature in blue ink over the bottom part of the stamp.

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 101-0311035 - הקמת שני בנייני מגורים חדשים בשכונת בית חנינה ירושלים -מדובר בשטח בשכונת המגורים בית חנינה בגוש (30611 מוסדר), התכנית כוללת השטחים הללו:
1-אזור מגורים 1 מיוחד חלק מחלקה 39 שגודלו כ- 2.683 דונם מגרש 46 ע"פ תב"ע 7828 א.
2-שטח ציבורי פתוח שגודלו כ- 0.468 דונם מגרש 17 ע"פ תב"ע 7469 א.
3-שטח למעבר להולכי רגל שגודלו כ- 0.315 דונם מגרש 17 ע"פ תב"ע 7828 א.
4-שטח לבניין ציבורי שגודלו כ- 2.295 דונם מגרש 6 ע"פ תב"ע 7459.

התכנית מציעה:

- 1.הקמת שני בנייני מגורים חדשים לשם יצירת 46 יח"ד.
- 2.שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג.
- 3.הגדלת אחוזי הבניה ל 320 % מירבי ב-9 קומות מעל שתי קומת חניה תת קרקעית.
- 4.הפרשת שטח למבנים ומוסדות ציבור בגודל של 804.9 מ"ר כ 30% הפרשה משטח מגרש 46 (ע"פ תב"ע 7828 א).
- 5.שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח (מגרש 17 ע"פ תב"ע 7469 א) לשטח למבנים ומוסדות ציבור בגודל של 468 מ"ר.
- 6.איחוד שטח (מגרש 17 ע"פ תב"ע 7469 א) עם שטח ההפרשה (מגרש 46 ע"פ תב"ע 7828 א) ומגרש 6 ע"פ תב"ע 7459 לשם יצירת שטח למבנים ומוסדות ציבור בגודל של 3565 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת שני בנייני מגורים והגדלת שטחים למבנים ומוסדות ציבור בית חנינה
		מספר התכנית	101-0311035
1.2	שטח התכנית		5.761 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	לייר
		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

221150 קואורדינאטה X

638000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינה 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	אל איאם		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		38-41, 43-45, 906

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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית הוראות תכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	ביטול	62
20/08/2006	4666	5567	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 7459.	ביטול	7459
16/12/2014	1989	6944	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 7469/א.	ביטול	7469 / א
22/04/2012	3471	6403	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 7828/א.	ביטול	7828 / א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				באסם עליאן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		באסם עליאן		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	07/03/2016	באסם עליאן	07/03/2016	מחייב לגבי גובה בניין, מס' קומות, קווי בניין.	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	15/03/2015	מוחמד עמרו	09/03/2016	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/03/2016	באסם עליאן	07/03/2016	מצב מאושר	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
אגף תכנון עיר	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297679	02-6296453	grofer@jeru salem.muni. il
	פרטי	סלאח שקיראת			ירושלים	שמעון הצדיק	16			sma.decor @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא 1, עיריית ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלאח שקיראת			ירושלים	שמעון הצדיק	16			sma.decor@gmail.c om

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)		02-6297679	02-6296453	grofer@jerusalem.m uni.il
בעלים	אסמאעיל ואדי		דרכון אמריקאי	ירושלים	דרך ביר נבאלה		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m
בעלים	אמנה שומאן (דעיס)		אזרחות אמריקאית	ירושלים	דרך ביר נבאלה		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עבדאללה דעיס (ואדי)		דרכון אמריקאי	ירושלים	דרך ביר נבאלה		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m
בעלים	פאטמה דעיס (ואדי)		דרכון אמריקאי	ירושלים	דרך ביר נבאלה		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m
בעלים	אימאן דעיס (ואדי)		דרכון אמריקאי	ירושלים	דרך ביר נבאלה		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m
בעלים	מהא דעיס (ואדי)		דרכון אמריקאי	ירושלים	דרך ביר נבאלה		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m
בעלים	פדווה דעיס (ואדי)		ירושלים	ירושלים	דרך ביר נבאלה		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m
בעלים	ווהיבה דעיס (ואדי)		תעודת נהיגה אמריקאית	ירושלים	דרך ביר נבאלה		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m
בעלים	נוהא אבדאח		ירושלים	ירושלים	דרך ביר נבאלה		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m
בעלים	איכתמאל דעיס (ואדי)		אזרחות אמריקאית	ירושלים	דרך ביר נבאלה		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m
בעלים	מרים דעיס (זוהרה)		אזרחות אמריקאית	ירושלים	דרך ביר נבאלה		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m
בעלים	אברההים דעיס (ואדי)		דרכון אמריקאי	ירושלים	דרך ביר נבאלה		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m
בעלים	אמל דעיס (ואדי)		תעודת נהיגה אמריקאית	ירושלים	דרך ביר נבאלה		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m
בעלים	מוחמד דעיס (ואדי)		תעודת נהיגה אמריקאית	ירושלים	דרך ביר נבאלה		02-6731211	02-6772773	Q6731211@gmail.co m

(1) כתובת: ככר ספרא 1, עיריית ירושלים.

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	באסם עליאן		משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	6	077-2031290	077-2031290	bma@netvisi on.net.il
מודד	מודד	נואר אבו רגיב	1168	ירושלים שרותי הנדסה מידיות ופיתוח	ירושלים	דרך בית חנינא	1	02-6567605	02-6567604	musa3@beze qiml.net
יועץ תנועה	יועץ	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463	1532-6275463	haitham@yar den-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 שני בנייני מגורים חדשים וקביעת שטח לבנייני ציבור בשכונת בית חנינה ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד ושצ"פ לאזור מגורים ג.
- 2.2.2 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד ושצ"פ לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.3 קביעת הוראות בגין שביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
- 2.2.4 קביעת בינוי להקמת שני מבני מגורים חדשים בני 9 קומות מעל שתי קומות חניה ואחסנה תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.
- 2.2.5 קביעת שטחי בניה מירביים עבור המגורים ל- 8578 מ"ר.
- 2.2.6 קביעת שטחי בניה מירביים עבור מבנים ומוסדות ציבור ל- 3565 מ"ר.
- 2.2.7 שינוי בקווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.8 הגדלת מס' יח"ד ל- 46 יח"ד.
- 2.2.9 קביעת מס' הקומות עבור מבני מגורים ל-9 קומות מעל שתי קומות חניה ואחסנה תת קרקעיות.
- 2.2.10 קביעת מס' הקומות עבור מבנים ומוסדות ציבור ל-4 קומות מעל קומת מרתף תת קרקעית.
- 2.2.11 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.12 קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.13 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 5.761

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,500		+1,205	2,295	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	46		+30	16	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכם 460 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרפסות	5,696		+3,683.75	2,012.25	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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	3
מגורים ג'	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	2
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שביל	2
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	2,683	46.57
מעבר להולכי רגל	315	5.47
שטח לבניין ציבורי	2,295	39.84
שטח ציבורי פתוח	468	8.12
סה"כ	5,761	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,565.07	61.89
מגורים ג'	1,878.75	32.62
שביל	316.46	5.49

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	5,760.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תכסית הבניה העילית לא תעלה על 45% משטח הקרקע, למעט התכסית התת קרקעית לקומת החניה לא תעלה על 80%.</p> <p>2. יותר הקמת שני מבני מקורים בני 9 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות, הכול בהתאם לנספח הבינוי נספח מספר 1.</p> <p>3. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 8 מטר, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>4. מרפסות:</p> <p>- שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>- המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>- תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>- תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>- שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>- כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. עיצוב המבנה יכלול מסתורי כביסה, לשם שמירה על מראה ראוי של חזות הבנין.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בית ספר, גני ילדים.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ורכב/ מעבר תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לרכב הוא מעבר להולכי רגל ורכב ללא מגבלות כל שהיא.

4.3	שביל
	<p>1. תותר זכות מעבר לרכב שירות ולרכבי תושבי הבתים המשרתים על ידי מעברים אלו.</p> <p>2. שטח זה יפותח כמעבר לכלי רכב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי לטופס 4 למגורים סיום פיתוח השביל בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	4	3 (4)	8 (4)	24 (3)	24.48	46	45 (2)	457 (1)	8578	2644	541	698	4695	1879	1	מגורים	מגורים ג'
3	3	1	4	14 (5)		0	45	100	3565			65	3500	3565	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
460	4	4	1	מגורים	מגורים ג'
	3	3	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה המירביים למגורים מעל הקרקע הינם 320%.
- (2) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג.
- (4) הכניסה הקובעת הינה $\pm 0.00 = 0.747.50$.
- (5) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג.

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
6.2	עתיקות
	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. תיאום עם רשות עתיקות.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תח"ב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.
6.4	חשמל
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
6.5	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.6	ניהול מי נגר
	ייותרו 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).
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	1. באחריות היזם להוציא רישיונות העקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. 2. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורת להעצים הנעקרים יכלול: א. נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5 מ' / 5.5 מ', בפיקוח האגרונום. ב. לפי הערך החלופי לשם עצים לעקירה אשר הוגשו בסקר. 3. תנאי לטופס 4 -בדיקת העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה על ידי נציג מחלקת הגננות בעיריית ירושלים. 4. תנאי לטופס 4 נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתיאום עם מח' שפ"ע.
6.8	סטיה ניכרת
	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 (נספח הבינוי) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.8	סטיה ניכרת
	<p>ב. מספר קומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 (נספח הבינוי) 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. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 8 מטר, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. הוראות המרפסות עפ"י סעיף 4.1.2 א(3) הנם מחייבות וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p>
6.9	פסולת בניין
	<p>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.</p>
6.10	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>5. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקינות.</p> <p>6. תיאום עם משרד הביטחון.</p> <p>7. תנאי לטופס 4 נטיעת עצים בוגרים בשטח הפונה אל החזית הראשית של הבניין בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>8. תיאום מפלס הגישה אל המגרש מכביש 21 עם אגף תוש"ה.</p>
6.12	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
6.13	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>גדר והמבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, וייהרס לעת מתן היתר בנייה ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>
6.14	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות</p>

6.14 דרכים תנועה ו/או חניה	6.14
<p>שיקעו עיי אגף תושייה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר תיאום מפלס הגישה אל המגרש עם תכנון כביש 21. מפלס הכניסה הסופי יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בתיאום עם אגף תושייה.</p>	
גגות	6.15
תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.	
היטל השבחה	6.16
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.17
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובקפוף לכל דין.	
בטחון ובטיחות	6.18
א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגרונים.	
ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגרון ומנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לאישור צה"ל. העגרון יסומן בהתאם לת"י 5139.	
ג. שבועיים לפני הקמת התכנית נדרש להודיע לחיל האוויר בפקס על תחילת העבודות(פקס: 03-6065954, יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטל: 03-6063866).	

7. ביצוע התכנית

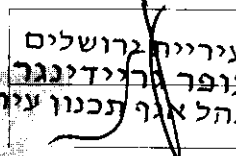
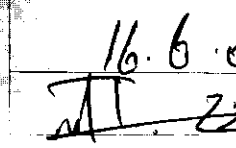
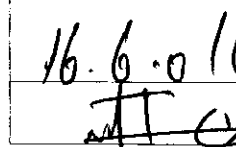
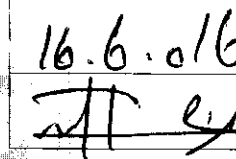
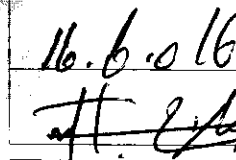
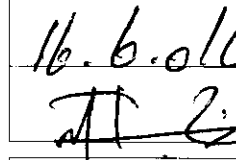
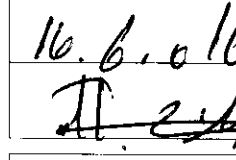
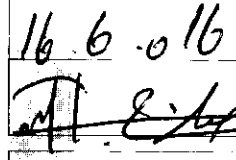
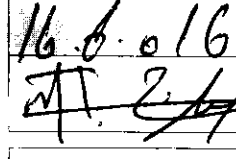
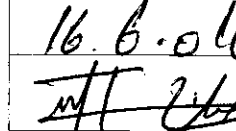
7.1 שלבי ביצוע

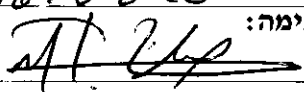
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 533403338	שם: רשות מקומית	סוג: תאריך: 16.6.016 חתימה: 
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: סלאח שקיראת	שם: סלאח שקיראת	סוג: תאריך: 16.6.016 חתימה: 
יזם	שם ומספר תאגיד: סלאח שקיראת	שם: סלאח שקיראת	סוג: תאריך: 16.6.016 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 533403338	שם: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: דרכון אמריקאי 492417527	שם: אסמאעיל ואדי	סוג: תאריך: 16.6.016 בעלים חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: אזרחות אמריקאית 72456211	שם: אמנה שומאן (דעיס)	סוג: תאריך: 16.6.016 בעלים חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: דרכון אמריקאי 495719544	שם: עבדאללה דעיס (ואדי)	סוג: תאריך: 16.6.016 בעלים חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: דרכון אמריקאי 710269638	שם: פאטמה דעיס (ואדי)	סוג: תאריך: 16.6.016 בעלים חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: דרכון אמריקאי 445628475	שם: אימאן דעיס (ואדי)	סוג: תאריך: 16.6.016 בעלים חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: דרכון אמריקאי 84227155	שם: מאה דעיס (ואדי)	סוג: תאריך: 16.6.016 בעלים חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: פדווה דעיס (ואדי)	שם: פדווה דעיס (ואדי)	סוג: תאריך: 16.6.016 בעלים חתימה: 

תאריך: 16.6.016 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: ווהיבה דעיס (ואדי) שם ומספר תאגיד: 889728020 תעודת נהיגה אמריקאית	בעל עניין בקרקע
תאריך: 16.6.016 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: נוהא אבדאח שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 16.6.016 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: איקתמאל דעיס (ואדי) שם ומספר תאגיד: 45041202 אזרחות אמריקאית	בעל עניין בקרקע
תאריך: 16.6.016 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: מרים דעיס (זוהרה) שם ומספר תאגיד: 60847611 אזרחות אמריקאית	בעל עניין בקרקע
תאריך: 16.6.016 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: אברההים דעיס (ואדי) שם ומספר תאגיד: 457375347 דרכון אמריקאי	בעל עניין בקרקע
תאריך: 16.6.016 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: אמל דעיס (ואדי) שם ומספר תאגיד: 200013726 תעודת נהיגה אמריקאית	בעל עניין בקרקע
תאריך: 16.6.016 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: מוחמד דעיס (ואדי) שם ומספר תאגיד: 36344806 תעודת נהיגה אמריקאית	בעל עניין בקרקע
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: באסם עליאן	עורך
חתימה: 		שם ומספר תאגיד: משרד אדריכלים	התכנית