

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0347542

הגדלת מס' יח"ד וקומות ב 3 בניינים בית חנינא ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/06/2017

להפקיד את התכנית
12/02/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלק המערבי מחלקה 90 בגוש 30607 בבית חנינא ירושלים .
תכנית 6671 מייעדת את רוב החלקה למגורים 1 מיוחד וחלק קטן למעבר ציבורי להולכי רגל עם גישה לרכב.
התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה עד 160% שטח מיריבי לשני בניינים הקיימים .בתא שטח 3 מוצע בנין חדש בהיקף 180% בניה עד 6 קומות בנוסף לגן ילדים בקומת קרקע . התכנית מסדירה דרך גישה נאותה לשטח התכנית.

בתכנית נמצאים 2 בניינים ללא היתר בניה ונגדם יש צווי הריסה שיפוטיים שמוארכים בכל תקופה.
יזמי התכנית הם בעלי הקרקע .



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת מס' יח"ד וקומות ב 3 בניינים בית חנינא ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0347542

מספר התכנית

3.562 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

221069 קואורדינאטה X

638484 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלסבר מצפון לוואדי אלדס בית חנינא ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

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
30607	לא מוסדר	חלק		88, 90, 97-98, 901-902

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/15 תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	כפיפות	תמא/ 15
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 62	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 6671	החלפה	6671



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשיר טויל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין : גובה בניה, מספר קומות.	03/01/2018	בשיר טויל	25/12/2017		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		03/01/2018	בשיר טויל	25/12/2017		1: 250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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)		02-6296666	02-6297777	
	פרטי	נזמי אבו מיזר			ירושלים	(2)		02-6276585	02-6276585	
	פרטי	סולטאן סיף גזאוי			ירושלים	(2)		02-5820784	02-5820784	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: בית חנינה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6296666	02-6297777	

(1) כתובת: כיכר ספרא.

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	בשיר טויל	105556	טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil@yahoo.com
מודד	מודד	אחמד דויק	1387		ירושלים	(1)		02-5865424	02-5865424	spectra.sur@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	מחמד עאמר		ירדן תנועה	ירוחם	(2)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: בית חנינא ירושלים.

(2) כתובת: ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד ל-2 בניינים קיימים והקמת בניין חדש בבית חנינא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 ומעבר ציבורי לדרך מוצעת.
- 3- קביעת בינוי עבור תוספת בניה ל-2 בניינים קיימים בנוסף להקמת בניין חדש כולל גן ילדים בקומת קרקע.
- 4- קביעת שטחי הבניה מירבים בתחום התכנית.
- 5- קביעת קווי בניין חדשים.
- 6- קביעת מספר יח"ד בתחום התכנית ל 20 יח"ד.
- 7- קביעת מספר קומות המיריבים.
- 8- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- 9- קביעת הוראות בגין גדרות ומבנה להריסה.
- 10- קביעת הוראות למתן היתר בנייה ופיתוח השטח.
- 11- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 12- קביעת הוראות הפקעה.

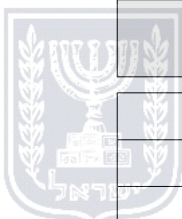


תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	100
מגורים ב'	2, 1
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2, 1
להריסה	דרך מוצעת	100
להריסה	מגורים ב'	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	2,807	78.80
מעבר להולכי רגל	755	21.20
סה"כ	3,562	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,102.04	30.93
מגורים ב'	1,630.72	45.78
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	829.71	23.29
סה"כ	3,562.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1-תותר תוספת בנייה לבניינים הקיימים כמפורט בנספח הבנוי. 2- קו בניין יהיה כמסומן בתשריט בצבע אדום. 3.זכויות בנייה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5, להלן.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א.כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג תוספת הבניה החדשה, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב.תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ג	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>א.היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ג.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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ד.היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1-תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2-השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת. 3- תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך גישה .</p>

4.3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א- מגורים ב- גן ילדים בקומת הקרקע
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1- קו בניין יהיה כמסומן בתשריט בצבע אדום . קו בניין תת-קרקעי הינו עבור שטחים הממוקמים במלואם בתת הקרקע,</p> <p>2-זכויות בנייה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5,להלן.</p> <p>3-בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע תכלת, המצוי בקומת הקרקע והיקפו כ-128 מ"ר ובחצר הצמודה המסומנת בירוק בהיקף כ-170 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים בלבד.</p> <p>4- לא יותר שינוי שימוש או ניווד שטחי הבניה של השטח המיועד לצרכי ציבור . הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>5- תותר תוספת מרפסת זיז (מעל ה- 180% המותרים) לפי התנאים להלן :</p> <p>א. שטח המרפסת שלא תעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיוור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרוחב של מרפסת זיז תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>א. בתא שטח 3 : בתחום הבניין בקומת הקרקע במפלס (+730.5) יוקצה שטח לשימוש ציבורי לגן ילדים , שטח גן הילדים לא יפחת מ 128 מ"ר שטח מבונה וחצר צמודה בשטח של כ 170 מ"ר .</p> <p>ב. יבוצעו מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לשטחים הציבוריים בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. הכניסה לשטח ציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, ומכיוון החצר תובטח נגישות לנכים.</p> <p>ד. השטח הציבורי כאמור יבנה במלואו ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p> <p>ה. תכנון השטח הציבורי כאמור , והקמתו לסטנדרט הבניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנה שאר הבניין.</p> <p>ו. לא יינתן טופס 4 / או תעודת גמר כל שהיא לבניין , אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור.</p> <p>ז. לא יותר שנוי שימוש בשטח זה וסטיה מהוראה זו תהא סטיה ניכרת.</p>
ג	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבנוי בצבע תכלת ומצוי בקומת קרקע במפלס (+730.5) הינו שטח ציבורי אשר ישמש כגן ילדים.</p> <p>2. שטח המסומן בנספח בנוי בצבע ירוק ומצוי בקומת קרקע במפלס (+730.5) הינו שטח ציבורי אשר ישמש כחצר גן הילדים.</p> <p>3. שטח זה מיועד להפקעה וחלות עליו הוראות סעיף 6.2 (הפקעות לצרכי ציבור)</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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 9.36	6.5	3	43.7	(1) 160	688	110	0	94	484	430	1	מגורים ב'
(3)	(3)	1	3	(2) 9.9	5	6	45	(4) 105	1255	380	0	103	772	1201	2	מגורים ב'
								15.5	128	0	0	16	112	830	3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ומוסדות לחינוך ציבור
(3)	(3)	1	6	(6) 18.6	13	11	45	(5) 235	1949	456	0	275	1218	830	3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	(3)	(3)	1		מגורים ב'
	(3)	(3)	2		מגורים ב'
			3	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
110	(3)	(3)	3	מגורים	מגורים ומבנים 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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטח הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ושטחי מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה המירביים בתא שטח מס' 1 הינם 160% כולל 110 מ"ר חניה מתחת למפלס 0,00.
- (2) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני כמפורט בנספח הבנוי..
- (3) לפי המסומן בתשריט.
- (4) אחוזי בנייה המירביים מעל הקרקע בתא שטח 2 הינם 75%..
- (5) אחוזי הבנייה המירביים מעל הקרקע בתא שטח 3 בשימוש מגורים הינם 180% בנוסף ל 128 מ"ר לגן ילדים..
- (6) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני כמפורט ומעקה תיקני כמפורט בנספח הבנוי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל . ב.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. ג.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>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</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 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. ד.תנאי למתן היתר בניה הריסת הבנייה המסומנת להריסה לרבות בתוואי הדרך ה. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר עצים בוגרים כמפורט בסעיף 6.6 להלן. ו. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום תכנון עם האגף למבני ציבור בעריית ירושלים לענין גן הילדים בתא שטח 3. ז. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית לאישור מחלקת כיבוי אש, כולל הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה למבנה ע"פ חוק תכנון ובניה והכשרת חדרי מדרגות מוגן. ח. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים בעניין תכנון מתקן אשפה בתוך שטח המגרש והגדרות המיקום וגודל המתקן. ט. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תוכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו טלפונים וכד' לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה (והינו +811 מטר מעל פני הים) בגין בטיחות טיסה. 3. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית. 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית</p>	<p>6.4</p>

<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.4</p>
<p>לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.5</p>
<p>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.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ה. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים. חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.7</p>
<p>א. גובה הבניה ומספר קומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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. ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. ד. כל סטיה מהוראות "מרפסת זיז" המפורטות בסעיף הוראות בנוי (סעיף 4.3.2 א(5)) תחשב כסטיה ניכרת. ה. שלביות ביצוע שנקבעו בסעיף 7.1 להלן הינה מחייבת. כל סטיה משלביות הביצוע תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. ב. פתרון החניה יהיה תת-קרקעית ככל הניתן בתאום עם אגף תושבי"ה שבעיריית ירושלים.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.9</p>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם 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>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>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).</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

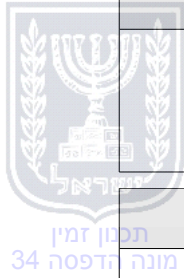


תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.11 פסולת בניין	6.11
התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
6.12 הריסות ופינויים	6.12
המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
6.13 קולטי שמש על הגג	6.13
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	1. הגשת תכנית לפיתוח דרך גישה בתא שטח 100 לאישור של מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תאום תכנון השטח הציבורי המבונה בתא שטח 3 עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. הבניה תבוצע לכל בניין בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	מתן טופס אכלוס	1. השלמת ביצוע דרך הגישה לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. השלמת הקמת השטח הציבורי המבונה בתא שטח 3 לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפ"ע.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה

