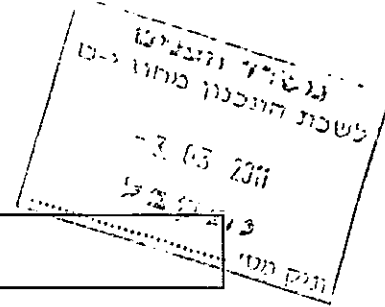


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10306

שם תוכנית: שכונת שומאן – שכונת מגורים חדשה בית חנינה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תאור המקום: תכנון חלק מחלקה 225 בשטח כ- 22 דונם פנוי מכל מבנה שאינו כלול במתחמי תכנון יזום ע"י עיריית ירושליים בתוכנית #7624 ו-7160א' וכן כבישים מתוכננים #21 ו-2313. יעוד מאושר לפי תכנית 3000ב-נוף פתוח.

- תכנית מתאר מקומית חדשה.
- פיתוח שכונת מגורים כ- 200 יח"ד בשכונת בית חנינא.
- בינוי 200% שטח עקרי ב- 6 קומות ע"ג מפלסי חנייה תת קרקעיים ושטחי שירות.
- בינוי לצרכי ציבור
- שטח ציבורי פתוח כחלק מפיתוח השכונה לרווחת התושבים
- כביש גישה מזרח-מערב
- תכנית ביוזמת בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונת שומאן – שכונת מגורים חדשה בבית חנינא

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

10306

מספר התוכנית

22 דונם בקירוב

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

5 מספר מהדורה בשלב

03.02.2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינאטה X 221/450
קואורדינאטה Y 636/450
- 1.5.2 תיאור מקום שטח מצפון לכביש מס' 21 וממערב לדרך רמאללה, בגבול בין בית חנינא ושועפט.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה בית חנינא
רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	• בהסדר	• חלק מהגוש	-	225

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18.07.91 ז' באב התשנ"א	מס' 3904 ע"מ 3204	תכנית זו גוברת על תכנית 3000 ב.	• שינוי	3000 ב'
08.07.97 י"ט בתמוז התשנ"ג	מס' 4127 ע"מ 3544	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית במ 3457 א'. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו. (כביש 21 ו-2313 בתחום הקו הכחול)	• כפיפות	במ/3457 א'
15.01.04 כ"ד בטבת התשס"ד	מס' 5624 ע"מ 1588	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 תכנית חניה בירושלים

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליפת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	ק"מ	תחולה	סוג המסמך
		ארכטקט אדריכלים ומתכנני ערים	27.04.09			1:500	<ul style="list-style-type: none"> מנחה לקונסור בניין ומפלט 0,00, אשר ייקבע בהתאם למפלסי דרך מחייב לשטחים עיקריים וקוי בניין עיליים מרביים. 	נספח מס' 1 בינוי: תכנית גגות ופיתוח
		ארכטקט אדריכלים ומתכנני ערים	27.04.09			1:500	<ul style="list-style-type: none"> מנחה לקונסור בניין ומפלט 0,00, אשר ייקבע בהתאם למפלסי דרך מחייב לשטחים עיקריים וקוי בניין עיליים, ומס' קומות מעל הקרקע. 	נספח מס' 2 חתכים
		אינג' ג'ד נובק יועץ דרכים ותנועה	27.04.09			1:500	<ul style="list-style-type: none"> מנחה למספר קומות חנייה, מספר מקומות חנייה, קו בניין תת קרקעי ולמפלסי גישה שייקבעו בהתאם לדרך. מחייב לתנאים למתן היתר, גובה קומות חנייה, תנאים לקביעת מספר מקומות חנייה. 	נספח מס' 3 תנועה וחניה
	רשות נחל וניקוז- "שורק לכיש" 23.08.2010	נ.ו.א.ג. מתנדסים יועצים בע"מ	03.02.11			1:500	<ul style="list-style-type: none"> מנחה 	נספח מס' 4 ניקוז
		נ.ו.א.ג. מתנדסים יועצים בע"מ	16.07.10		7			חברת נספח ניקוז
		ארכטקט אדריכלים ומתכנני ערים	16.07.10			1:500	<ul style="list-style-type: none"> מחייב 	תשריט התכנית
		ארכטקט אדריכלים ומתכנני ערים	03.02.11		19		<ul style="list-style-type: none"> מחייב 	הוראות התוכנית

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש 30615 וחלק מחלקה 225		025814929	0544875175	025814929	רחוב אלמעמון 3 ת.ד. 21463 מזרח ירושלים					מוסא שומאן יורשו היחיד של מנזר מוסא אחמאד שומאן	אינג' יורשו היחיד של אחמאד שומאן
גוש 30615 וחלק מחלקה 225		025814929	0505203538	025814929	ת.ד. 20033 מזרח ירושלים					הישאם שומאן יורשו היחיד של איברהים עיסא אחמאד שומאן	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mshouman2@yahoo.com	025814929	0544875175	025814929	רחוב אלמעמון 3 ת.ד. 21463 מזרח ירושלים			08077325		מוסא שומאן יורשו היחיד של מנזר מוסא אחמאד שומאן	אינג' בעלים
	025814929	0505203538	025814929	ת.ד. 20033 מזרח ירושלים			080615552		הישאם שומאן יורשו היחיד של איברהים עיסא אחמאד שומאן	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Arctic@netvision.net.il	026259797	0525619791	025619791	ינאי 6 ת.ד. 4635 ירושלים 91046		ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	80958	056149255	80958	נלי-רננה חרי"ג	אדריכל • עורך ראשי
Mzd2005@yahoo.com	022347685	0542207206	025835802	עטרות, ירושלים	513611830	אלעדבי מדידות והנדסה ירושלים	991	028055762	991	תאופיק גבארה	מודד מוסמך • מודד
bandeidv@012.net.il	025364401	050577443	05364400	האגוז 13 גבעון החודשה	512836693	דובי בנדל שמאות ונדל"ן בע"מ	203	001064286	203	דובי בנדל	שמאי • שמאי
Novak-gd@zahav.net.il	089254290	0528616743	089255998	יונתן 24 בית השמונאי 99789		מהנדס אזרחי	35155	055689038	35155	גד נובק	אינג' יועץ דרכים ותנועה
newj@netvision.net.il	039514633	0522944496	039512957	הסירה 12 ראשון לציון 75491	512806696	ג.ו.א.ג מהנדסים ויועצים בע"מ	-	310664479	-	ארנסט וינשטיין	אינג' יועץ ניקוז

03/02/2011

עמוד 7 מתוך 19

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
לא רלוונטי	

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**

- הקמת שכונת מגורים חדשה כ 200 יח"ד על שטח פנוי מכל מבנה.
- בינוי 200% שטח עקרים - 6 קומות מעל מפלס קובע ע"ג מפלסי חנייה תת קרקעיים ושטחי שירות.
- התווית דרך פנימית לתכנון השכונה ולנגישות ביחס למערכת כבישים מתוכננת בגבולות החלקה.
- הקמת בניין ציבור.
- פיתוח שצ"פ לרווחת התושבים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 פיתוח שכונת מגורים כ 200 יח"ד.

2.2.2 קביעת הוראות בנייה:

הנחיות בינוי

1. הנחיות לעיצוב אדריכלי
2. קביעת קווי בניין עיליים מחייבים
3. קביעת גובה מרבי לבינוי
4. קביעת שטחי בנייה מרביים בתאי שטח.

2.2.3 שינוי ייעודי קרקע:

שינוי מאזור שטח נוף פתוח לאזור מגורים ג', שצ"פ, מוסדות ציבור, דרך.

2.2.4 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

2.2.5 קביעת הוראות למתן זיקת הנאה למעבר ברכב בתאי שטח

2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.2.7 התווית דרכים.

2.2.8 קביעת הוראות לחנייה בתאי שטח.

2.2.9 קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים,

ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.

2.2.10 קביעת הנחיות לעניין עתיקות.

2.2.11 קביעת השלבים והתניות הביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	22 דונם בקירוב
-------------------------	----------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטחים עקריים		25,586	25,586	-	מ"ר	מגורים ג'
		192	192	-	מס' יחיד	
שטחים עקריים		1439	1439	-	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רכב 004 ו-002, 009 ו-007 ו-006, 011 ו-012.	001-012	מגורים ג'
	20	בניין ציבור
	30,31	שצ"פ
	42-40	דרך

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חנייה
ג.	אחסנה ומתקנים טכניים
ד.	זיקת הנאה למעבר ברכב
4.1.2	הוראות
א.	<p>כללי: נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד. הוצאת היתר בנייה באזור מגורים מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי למתחם שלם אשר תקבע חלוקת התכנית לשלושה מתחמים עקריים ותכלול העמדת בניינים, הסדרי תנועה, שטחי גינון, מעברים להלכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חמרי בניין וחמרי גמר. מודגש בזאת כי נספחים מס' 1-3 הינם מנחים בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, גובה בנייה מירבי, מס'. קומות מירבי, שטחי בנייה עקריים, וקווי בניין עיליים מירביים.</p>
ב.	<p>הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>עיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו הבניין העילי המירבי יהא כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 2. קווי הבניין התת קרקעיים המסומנים בקו קו נקודה בצבע אדום יהיו מנחים בלבד. יצויין בזאת כי תכנית מירבית בקומות החנייה התת קרקעיות לא תעלינה על 75% תכנית משטח התא שטח. 3. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. מס' יח"ד המירבי בכל אחד מתאי שטח 001-012 יהא 16 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידות דירור בתאי שטח. 5. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. 6. כל גגות בתאי שטח 001-012 יהיו שטוחים בלבד. לא תתאפשר בניית גגות רעפים משופעים. 7. תותר בנייה בקומות קרקע, א', ב', ג', ד' ו-ה' בהתאם למפורט בנספחי הבינוי 1-3 8. תותר בניית לובי כניסה על חלק מקומת הקרקע. 9. בקומות מתחת לקומת הכניסה ימוקמו החנייה, מחסנים וחדרים טכניים בלבד. 10. גדרות – על גבול התאי שטח הפונים לרשות הרבים תחול בניית גדר אבן בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס העיר בתכנית הבינוי. 11. קירות התמך הגובלים בין הכביש הציבורי והתאי שטח יהיו בשטח התאי שטח במלואם. 12. קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים יש לתכנן מסתורים בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 13. שלבי ביצוע: ייקבעו שלבי ביצוע בהתאם לשלושה מתחמי מגורים. (ראה סעיף 7.1) 14. כל בניין ייבנה בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

<p>1. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכניות הסדרי תנועה ותוכניות כבישים מפורטות לאישור המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים. התוכניות הנ"ל יכללו כבישים פנימיים ותוכנית של כביש מס' 040 (הניצב לכביש 21 המאושר, וגם כבישים שהוגדרו כשטח עם זיקת הנאה למעבר לרכב.</p> <p>2. נספח תנועה וחנייה הינו מנחה בלבד.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנון חנייה מפורט.</p> <p>4. מקומות החנייה נדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום התא שטח בלבד.</p> <p>5. תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 75%.</p> <p>6. החנייה תהיה תת קרקעית לכל תא שטח בנפרד. תותר כניסה משותפת בגבול תאי שטח.</p> <p>7. חנייה משותפת לתאי שטח שכנים תתאפשר רק עם הגשת בקשה משותפת להיתר בנייה.</p> <p>8. מספר מפלסי החנייה יקבע בהתאם לדרישות מקומות החנייה ובכפוף לתוכנית אדריכלית.</p> <p>9. החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>10. ניתן יהיה להוסיף אחוזי בניה עבור שטחי שירות עבור חנייה על פי התקן לעת הוצאת היצרי בנייה.</p>	חנייה :	ג.
--	---------	----

שם ייעוד: שצ"פ		4.2
שימושים		4.2.1
שטח ציבורי פתוח לגינה ציבורית לרווחת הכלל.		א.
תותר התקנת מתקנים ומשחקים.		ב.
הוראות		4.2.2
<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים ובהתאם מניין השטחים המפורטים • ניקוז: היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית יכלול הצגת פתרון ביוב וחיבור המתחם כולו למערכת סילוק השפכים העירונית השטח ינוקז בהתאם לתכנית הניקוז שתוגש כתנאי למן היתר ובהתאם לאישור הרשות המקומית. • גדרות וקירות תכנית יהיו בתוך גבול החלקה. • נספח הבינוי המפורט הינו מנחה בלבד למעט המפורט לעיל. 	הוראות בינוי ופיתוח	א.
<ul style="list-style-type: none"> • גדרות מחופי אבן טבעית ונסורה • פארק בהתאם לתכנית אדריכל ו/או אדריכל נוף הכוללת פיתוח וניקוז של תאי שטח 030,031 	עיצוב אדריכלי ונוף:	ב.

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
א.	מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, כפי שקבעה הוועדה המקומית. השימושים המותרים באזור זה הם: שימושים ציבוריים רב תכליתיים שיקבעו בתאום עם מחלקת התכנון בעיריית ירושלים.
4.3.2	הוראות
א.	בהתאם להנחיות מהנדס העיר ומי מטעמו ובהתאם מניין השטחים המפורטים. גדרות וקירות תכנית יהיו בתוך גבול תא השטח. נספח הבינוי המפורט הינו מנחה בלבד למעט המפורט לעיל.
ב.	הבניין יחופה באבן טבעית מסותת בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה. קוי הבניין העיליים מחייבים בהתאם לתשריט. ייעוד הבניין ייקבע בתאום עם מהנדס העיר. דודי שמש בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
ג.	חנייה עפ"י תקן החנייה לעת הוצאת היתר בנייה. חנייה עילית.

4.4 שם ייעוד: דרך	
4.4.1	שימושים – דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל
א.	למעבר רכבים לחנייה בתאי שטח ליצירת חיבור מזרח-מערב בחלקי התכנית
4.4.2	הוראות
א.	הגשת תכנון מפורט לפיתוח הדרך בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: ניקוז, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר בתאי שטח, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה כולל חניית אורחים מזדמנים לאורך הדרך. ציון מיקום ומפלס כניסה לחנייה בתאי שטח ופירוט חומרי גמר ופרטי ביצוע. גבהים סופיים לדרך ייקבעו את המפלסים בכניסה לקומות החנייה ומפלס 0.00 קובע בקומת הקרקע.
ב.	בהתאם לתכניות מפורטות ממהנדס תנועה וחנייה ובמשולב בתכניות אדריכליות הכוללות פרטי וחומרי גמר.
ג.	חנייה עפ"י תקן החנייה לעת הוצאת היתר בנייה אשר תכלול פירוט גישות לאזורים מתוכננים עם זיקת הנאה למעבר רכבים לחנייה בתאי שטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל תא שטח/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי %	שדות %			
			2	6	20.5	55	16	16	350	-	100	50	200	1000	1* 009-001		
			2	6	20.5	58	16	16	350	-	100	50	200	1170	2* 010-012		
			-	-	-	-	-	192	-	-	-	-	-	-	-		
4	4	4	-	4	-	42	-	-	250	-	-	-	-	1440	020		

הערות:

- שטחי הבנייה הממורטרים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

- גודל תאי שטח 001-009 נע בין 1003 ל 1080
- גודל תאי שטח 010-012 נע בין 1168 ל 1175

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בנייה ראשון :**

- 6.1.1 ייקבעו תנאים נוספים להיתרי בנייה ולאיכלוס :
 א. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה חתימת הסכם פיתוח עם עיריית ירושלים הקובע את חלוקת האחריות ולוחות הזמנים לפיתוח השטחים הציבוריים ומבני הציבור.
 ב. היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית יכלול הצגת פתרון ביוב וחיבור המתחם כולו למערכת סילוק השפכים העירונית.
 ג. תנאי לאיכלוס חיבור בפועל למערכת סילוק השפכים העירונית.
- 6.1.2 בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 250 שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אפיניים בקני"מ מתאים וכו'. כולל שלבי ביצוע לבניית המבנים לאישור הוועדה המקומית.
- 6.1.3 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית /או מי מטעמו.
- 6.1.4 מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 6.1.5 תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

6.2 תנאי למתן היתר :

- 6.2.1 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקני"מ 1: 250, לאישור מהנדס הוועדה המקומית /או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 6.2.2 הגשת תוכנית ניקוז מפורטת למתחם הכוללת את אישור רשות הניקוז בהתאם להוראות תמ"א 3/34 - נחלים וניקוז ותמ"א 4/34 - נגר עילי.
- 6.2.3 תנאי למתן היתרי בנייה היא קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 6.2.4 תנאי למתן היתר תיאום פתרון גישה למתחמים עם מחלקת תושבייה.
- 6.2.5 תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנון חנייה מפורט. החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- 6.2.6 תאום תשתיות עם מהנדס העיר /או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה, /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) 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 וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י מהנדס העיר.
- 6.2.7 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יחויבו מגישי הבקשה להיתר לציין את מיקום המתקנים המשותפים על גבי גג מוצע, תובטח גישה חופשית לכלל הדיירים לגג הבניין. לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלביזיה רדיו וכדומה.
- 6.2.8 תנאי לאיכלוס מותנה בחיבור בפועל למערכת סילוק השפכים העירונית.
- 6.2.9 היתרי בנייה למגורים יכללו את השצ"פים תאי שטח 030,031 ודרך תא שטח 040 מזרח מערב. תנאי לאיכלוס השלמת ביצועם בהתאם לפירוט שלבי ביצוע.

6.3 חומרי חפירה ומילוי:

- 6.3.1 יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה ראשון יהא הגשת מסמך המציג את כמויות עודפי העפר החזויות מהפרויקט תוך הצגת פתרונות של שימוש חוזר בפרויקט כגון שימוש בחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי (באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדסת המועצה המקומית).
- 6.3.2 לגבי אותם עודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר ייקבע כי תנאי להיתר בנייה יהיה פינוי עודפי עפר לאתר מאושר כחוק ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- 6.3.3 תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.4 זיקת הנאה:

- 6.4.1 השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר לרכב הינו ללא מגבלה כלשהי. שטח זה יפותח כמעבר לרכב לחנייה בתאי שטח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובפיקוחו וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.
- 6.4.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת ההנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לציינה במסמכי הליך ההסדר. תירשם הערת אזהרה בספרי מקרקעין לזיקת הנאה למעבר רכב לתאי שטח ע"י מגיש התכנית.
- 6.4.3 אולם יודגש בזאת כי במידה ורישום הקרקע לא יסתיים עד לקבלת מתן תוקף לתכנית וזאת משום שהקרקע בהליכי הסדר יוכל יזם התכנית ברישום לרשום הערת אזהרה אצל פקיד הסדר או בכפוף להגשת כתב התחיבות בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.

6.5 גמישות:

- 6.5.1 יותר שינוי של עד 1 מ' מגובה מירבי המצויין בנספח הבינוי (נספחים מס' 1 ו- 2).
- 6.5.2 יותר שינוי מפלס 0.00 בכפוף למפלס הדרך.
- 6.5.3 יותר שינוי במפלסי חנייה בקומות תת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך.
- 6.5.4 לעת מתן היתר בניי תותר תוספת קומות חנייה תת קרקעיות מעבר למפורט בנספח בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.

6.6 סטייה ניכרת:

- 6.6.1 גובה בנייה המירבי כמצויין בנספחים 1-2 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- 6.6.2 מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- 6.6.3 קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.7 איכות סביבה:

תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י היחידה הסביבתית.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית בעיריית ירושלים ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל-1970.

יש לבצע איטום ואיוורור גז ראדון בקומות קרקע ובקומות תת קרקעיות. פרטי איטום ואיוורור יוגשו כתנאי לקבלת היתר בניה.

6.8 דרכים וחנייה:

לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

מקומות חנייה יהיו בתחום התא שטח.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנולאישור מהנדס הוועדה המקומית.

תכנית הסדרי תנועה תועבר לאישור רשות תמרור מרכזית כתנאי להיתר בנייה.

מעליות/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

6.9 הוראות בנושא השמל:

6.9.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת השמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי השמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחק בנייה ומגבלות שימוש מקווי השמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.10 עתיקות:

- 6.10.1 תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.
- 6.10.2 התוכנית מצויה בתחום אתרי העתיקות תל אל-פול, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. מיום ה-31.08.1967).
- 6.10.3 יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי ההריסה, החפירה והבניה. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חתכי בדיקה וחישוב שטח לגילוי עתיקות עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות. יתכן גילוי עתיקות שיחייבו ביצוע חפירות הצלה במקום.
- 6.10.4 במקרה ויתגלו עתיקות, אישור רשות העתיקות יותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירות הצלה לפני תחילת כל העבודות עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות שלפי שיקול דעתה של הרשות יחייבו את שימורן באתר, תתיר לכם רשות העתיקות לבצע את העבודות המבוקשות על ידכם, בתנאים שייקבעו.
- 6.10.5 אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

6.11 היטל השבחה:

- 6.11.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
- 6.11.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.12 הפקעות לצרכי ציבור:

- 6.12.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית ירושלים בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

6.13 חלוקה ורישום:	
6.13.1	התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.
6.13.2	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת תאי השטח שבתשריט.
6.13.3	מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.
6.13.4	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6.13.3 רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.13.5	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.14 מעליות:	
תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.	
6.15 מתקני תקשורת:	
מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.	
6.17 פיקוד העורף:	
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום התאי שטח.	
6.18 פיתוח סביבתי:	
6.18.1	תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
6.18.2	התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכו' הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
6.18.3	החדרת מי נגר עילי ע"פי תמ"א 4/ב34: יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים בתוך שטח התא שטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התא שטח.
א.	השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון" חצץ, חלוקים וכו'. לכל מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי התאי שטח באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית הנגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
ב.	התכנית תקבע הוראות להעברת מי נגר עילי בתחומי התאי שטח והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנתייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.
6.19 פיתוח תשתית:	
6.19.1	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב/ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
6.19.2	כל קוי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים

6.19.3	סולאריים), צינורות, ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. קוי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי להתקנתו כקו עילי.
6.19.4	בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום בעל התשתיות.
6.19.5	אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור לרשת המים.
6.20 קולטי שמש על הגג:	
6.20.1	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
6.20.2	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.21 שירותי כבאות:	
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשויות הכבאות.	
6.22 הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות:	
6.22.1	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות.
6.22.2	תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

יקבעו שלבי ביצוע בהתאם לשלושה מתחמי מגורים כמפורט להלן:		
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בנייה ראשון	תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית.
2	תנאי למתן היתר בנייה	הסדרת דרך גישה זמנית למתחמים בתאום עם תושי"ה, והבטחת דרך גישה לכל תא שטח.
3	תנאי לאיכלוס (טופס 4)	<ul style="list-style-type: none"> • ביצוע בפועל של מערך הדרכים. • פיתוח שטחי ציבור ומבני ציבור בהתאם להנחת דעתו של מהנדס העיר.
-	כללי	אין התנייה לקידום פיתוח מתחם B,A או C הכל בהתאם ליום הפרוייקט.

7.2 מימוש התוכנית

תחילת עבודות בשטח תוך 20 שנה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6/2/2011			08077325	מוסא שומאן	מגיש התוכנית
6/2/2011			080615552	הישאם שומאן	
6/2/2011			08077325	מוסא שומאן	בעלי עניין בקרקע
6/2/2011			080615552	הישאם שומאן	
01/03/11	 נילי-רננה חריג ארכטיק ומתכנת ערים מ.ר. 80958		056149255	נילי-רננה חריג ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	עורך התכנית

