

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 11595**

**שם תוכנית: הכשרת בניין קיים ותוספת שתי קומות, והקמת בניין חדש בשכ' בית חנינה - ירושלים.**

**משרד הפנים**  
 לשכת התכנון מחוז י-ם  
 2015-04-08  
**נתקבל**

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

**אישורים**

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|          |       |

|   |  |
|---|--|
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965<br/> <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b><br/>                 הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____<br/>                 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר<br/> <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>_____<br/>                 תאריך<br/>                 יו"ר הוועדה המחוזית</p> |  |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

**דברי הסבר לתוכנית**

**שם התכנית :** הכשרת בניין קיים ותוספת שתי קומות + והקמת בניין חדש בשכ' בית חנינה-ירושלים.

**תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :**

התכנית נמצת בשכונת בית חנינה בתחום התכנית המאושרת במ/ 3457 א דרום ירושלים על שטח בסה"כ 1842 מ"ר.

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת במ/ 3457 א הם :

1- אזור מגורים 1 מיוחד.

2- דרך מאושרת ו/או קיימת.

**מצב בניין קיים**

בחלק המערבי של התכנית קיים בניין בן שלוש קומות לפני שנת 67 סה"כ 3 יח"ד.

**מצב בניין מוצע :**

1- תוספת שתי קומות מעל הבניין לשם יצירת בניין בן 5 קומות סה"כ 4 יח"ד בבניין הזה.  
2- הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות, סה"כ 10 יח"ד בבניין הזה.

בבנין החדש יש הפרשת שטח למעון יום בקומה קרקע מהצד המערבי של הבניין עם כניסה נפרדת.

סה"כ יח"ד דיור בשני הבניינים 14 יח"ד.

הקרקע היא בבעלות של המגוישים .

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

|                                |
|--------------------------------|
| <b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b> |
|--------------------------------|

יפורסם  
ברשומות

הכשרת בניין קיים ותוספת שתי קומות +  
והקמת בניין חדש בשכ' בית חנינה- ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

11595

מספר התוכנית

1842 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

13.04.2015

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן

ועדה מחוזית

- לפי סעיף בחוק

לא רלוונטי

- היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

**1.5 מקום התוכנית**

|       |                         |  |                   |
|-------|-------------------------|--|-------------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים           | מרחב תכנון מקומי                         | ירושלים           |
|       |                         | קואורדינטה X                             | 221-775           |
|       |                         | קואורדינטה Y                             | 636-675           |
| 1.5.2 | תיאור מקום              | חלקה בצד המזרחי של דרך רמאללה בבית חנינה |                   |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית  | רשות מקומית                              | ירושלים           |
|       |                         | התייחסות לתחום הרשות                     | • חלק מתחום הרשות |
|       |                         | נפה                                      | ירושלים           |
|       |                         | יישוב                                    | ירושלים           |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | שכונה                                    | בית חנינה         |
|       |                         | רחוב                                     | לי"ר              |
|       |                         | מספר בית                                 | לי"ר              |

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש    | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30614    | • לא מוסדר | • חלק מהגוש   | 311                 |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר     |              |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לי"ר        |                  |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|      |
|------|
| לי"ר |
|------|

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים                 | הערה ליחס  | סוג יחס  | מספר תוכנית מאושרת    |
|------------|------------------------------------|--|----------|-----------------------|
| 16/7/1959  | 687                                | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.  | • ביטול  | תכנית מתאר<br>✓<br>62 |
| 21/1/2010  | 6052                               | תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב, הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.  | • כפיפות | 5166 / ב<br>✓         |
| 30/01/2000 | <u>מס' 4847</u><br><u>עמ' 2432</u> | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעליות חיצוניות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.  | • כפיפות | מק/ 5022 א<br>✓       |
| 29-04-1993 | 4106                               | תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית במ/ 3457 ממשיכות לחול.  | • ביטול  | במ/ 3457 א<br>✓       |
| 25-05-2000 | 4884                               | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות הבניה וכפי שנקבעו בהוראות תמ"א 15 תכנית מתאר ארצית, לרבות עניין גובה המישור האופקי הנובע מקיומי של שדה תעופה עטרות. | • כפיפות | תמ"א 15<br>✓          |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| סוג המסמך                    | תחולה         | קני"מ | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך   | גורם מאשר | תאריך האישור |
|------------------------------|---------------|-------|-------------|---------------|-------------------|--------------|-----------|--------------|
| הוראות התכנית                | מחייב         | לי"ר  | 17          | לי"ר          | 13.04.2015        | חיימן ישראל  | ו. מחוזית |              |
| תשריט התכנית                 | מחייב         | 1:250 | לי"ר        | 1             | 13.04.2015        | קואסמי מואיד | ו. מחוזית |              |
| נספח בינוי 1                 | * מחייב חלקית | 1:100 | לי"ר        | 1             | 13.04.2015        | קואסמי מואיד | ו. מחוזית |              |
| נספח בינוי 2 חלופת מעלית רכב | * מחייב חלקית | 1:100 | לי"ר        | 1             | 13.04.2015<br>-   | קואסמי מואיד | ו. מחוזית |              |

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.

\* מחייב לעניין : גובה, שטחי בנייה, קווי בניין, מס' יח"ד, הריסת גדרות ומבנים, ומיקום השטח המיועד להפרשה.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת             | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | גוש / חלקה (י) |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------------------|-------|--------|-----|-------|----------------|
|              | פריד אבו זהריה | 080154248 |            |                           |           | בית חנינה ירושלים |       |        |     |       |                |

**1.8.2 יזם בפועל**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת             | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------------------|-------|--------|-----|-------|
|              | פריד אבו זהריה | 080154248 |            |                           |           | בית חנינה ירושלים |       |        |     |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת             | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------------------|-------|--------|-----|-------|
| • בעלים      | פריד אבו זהריה | 080154248 |            |                           |           | בית חנינה ירושלים |       |        |     |       |

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה     | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת              | טלפון      | סלולרי      | פקס        | דוא"ל  |
|--------------|--------------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|--------------------|------------|-------------|------------|--|
| • עורך ראשי  | אדריכל ישראל חיימן | 314123654 | 2166       |                           |           | ואד אלגוז- ירושלים | 6285095    | 054-5646867 | 6285095    | <a href="mailto:Misrad.hetz@gmail.com">Misrad.hetz@gmail.com</a><br><a href="mailto:Moayad.kawasmi@gmail.com">Moayad.kawasmi@gmail.com</a> |
|              | קואסמי מואייד      | 35775071  |            |                           |           | ואד אלגוז- ירושלים | 6285095    | 054-5646867 | 6285095    |  |
| • מודד       | תופיק גיבארה       | 021843941 | 991        | ירושלים שרותי הנדסה       |           | בית חנינה- ירושלים | 02-5838502 |             | 02-5838502 | <a href="mailto:Mzd2005@yahoo.com">Mzd2005@yahoo.com</a>   |

**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 |
|------|------------|
| ל"ר  |            |
|      |            |

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**

תוספת קומות על בניין קיים, והקמת בניין חדש בן 6 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב' ולמגורים ומוסדות ציבור.
- 2- קביעת הוראות בגין תוספת שתי קומות מעל בניין קיים.
- 3- קביעת הוראות בגין בינוי להקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות.
- 4- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 5- קביעת מס' יח"ד על 14 יח"ד.
- 6- קביעת שטחי בניה הכוללים בהיקף של 3801 מ"ר, ( מהם שטחים עיקריים 2342 מ"ר ו-1352 שטח שרות, ו-107 מ"ר שטח לציבור ).
- 7- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- 8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- 9- קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- 10- קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ העתקה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.842 ד |
|-------------------------|---------|

| הערות      | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב      | סוג נתון כמותי |
|------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|            | מפורט             | מתארי |                         |           |          |                |
| ע"פ התכנית | 2342              |       | 1194.5+                 | 1147.5    | מ"ר      | מגורים         |
| המאושרת    | 14                |       | 5+                      | 9         | מס' יח"ד |                |
| א3457      | 107               |       | 107+                    | 0         |          | מבני ציבור     |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

| תאי שטח כפופים     |             |  | תאי שטח | יעוד                        |
|--------------------|-------------|--|---------|-----------------------------|
| גדרות מבנים להריסה | עצים לשימור |  |         |                             |
| 1,102,2            | 1           |  | 1       | מגורים ב'                   |
|                    |             |  | 2       | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
|                    |             |  | 101,102 | דרך קיימת                   |

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.

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מוצע |      |                            | ← | מצב מאושר |      |                |
|----------|------|----------------------------|---|-----------|------|----------------|
| אחוזים   | מ"ר  | יעוד                       |   | אחוזים    | מ"ר  | יעוד           |
| 45.49    | 838  | מגורים כ                   |   | 83.66     | 1541 | מגורים 1 מיוחד |
| 37.57    | 692  | מגורים מבנים ומוסדות ציבור |   | 8.58      | 158  | דרך מאושרת     |
| 8.58     | 158  | דרך מאושרת                 |   | 7.76      | 143  | דרך להולכי רגל |
| 8.36     | 154  | דרך מוצעת                  |   | 100%      | 1842 | סה"כ           |
| 100%     | 1842 | סה"כ                       |   |           |      |                |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

|  | 4.1          |
|--|--------------|
| <b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>   |              |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.1.1</b> |
| <b>מגורים</b>  | <b>א.</b>    |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.1.2</b> |
| <b>הוראות בניין</b>  | <b>א.</b>    |
| קוי הבנין על פי המסומן בתשריט.   |              |
| <b>עיצוב אדריכלי</b>   | <b>ב.</b>    |
| הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה   |              |
| <b>קווי בניין</b>  | <b>ג.</b>    |
| 1. קוי הבנין הינם ע"פ המסומן בתשריט.<br>2. קווי בניין עילים לא יקטנו מ-4 מטר, המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-8 מטר למעט חניה תת קרקעית.  |              |
| <b>תנאים להיתר בניה</b>  | <b>ד.</b>    |
| 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.<br>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.<br>התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.<br>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.<br>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות לשם הבטחת ביצוע האמור לעיל: |              |
| א. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרדות בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.<br>ב. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת  |              |

|  |                       |    |
|--|-----------------------|----|
| <p>העבודות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת שפי"ע בעיריית ירושלים על מקום נטיעת עצים בוגרים בחלקה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח דרך זמנית בתוואי דרך סטטיטורת עם חיבור לכביש קיים לאישור אגף תוש"ה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדרות וכל הבינוי הקיים בתחום הדרך.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה סימון להריסה על גבי התשריט והריסת גגות רעפים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם רשות תעופה אזרחית.</p> <p>10. תנאי למתן היתר אכלוס יהא השלמת השטח המבונה המיועד בתכנית זו לצרכי ציבור, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>   |                       |    |
| <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות לאישור אגף תוש"ה בערית ירושלים..</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>4. פתרון החניה למגורים יהיה תת קרקעי בלבד.</p>  | חניה                  | ה. |
| <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>   | פסולת בנין            | ו. |
| <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. 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>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> | חיזוק מבנים – תמ"א 38 | ז. |

|              |  |   |
|--------------|--|---|
| <b>4.2</b>   | <b>שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b> |   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                               |   |
| <b>א.</b>    | מגורים                                       |   |
| <b>ב.</b>    | מעון יום/ גן ילדים                           |   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                |   |
| <b>א.</b>    | <b>הוראות בניוי</b>                          | זכויות הבנייה ע"פ הרשום בטבלה 5.  |
| <b>ב.</b>    | <b>קווי בניין</b>                            | <p>1. קווי בניין עילים לא יקטנו מ-4 מטר, המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-8 מטר למעט חניה תת קרקעית.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי יהיה עבור בניה בתת הקרקע במלואה.</p> <p>3. קו בנין עבור מעלית הוא עבור מעלית רכב בלבד, בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>   |
| <b>ג.</b>    | <b>עיצוב אדריכלי</b>                         | הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה   |
| <b>ד.</b>    | <b>תנאים להיתר בניה</b>                      | <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או , 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות לשם הבטחת ביצוע האמור לעיל:</p> <p>1. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרדות בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.</p> <p>2. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות</p> |

|  |            |    |
|--|------------|----|
| <p>ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים על מקום נטיעת עצים בוגרים בחלקה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח דרך זמנית בתוואי דרך סטטוטורית עם חיבור לכביש קיים לאישור אגף תושי"ה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדרות וכל הבינוי הקיים בתחום הדרך.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה סימון להריסה על גבי התשריט והריסת גגות רעפים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם רשות תעופה אזרחית.</p> <p>10. תנאי למתן היתר אכלוס יהא השלמת השטח המבונה המיועד בתכנית זו לצרכי ציבור, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> |            |    |
| <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות לאישור אגף תושי"ה בערית ירושלים..</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה .</p> <p>4. פתרון החניה למגורים יהיה תת קרקעי בלבד.</p> <p>5. לעת מתן היתר בניה יבחן אופן גישת כלי הרכב למגרש. היה ולא תתאפשר גישה לחניון התת קרקעי המסומן בנספח הבינוי (מס' 1) תתאפשר גישה למגרש מצידו המזרחי והקמת מעלית רכב בהתאם לנספח בינוי מס' 2.</p>   | חניה       | ה. |
| <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>   | פסולת בנין | ו. |
| <p>א. השטח המסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע (מפלס 0.00) יותר לשימוש ציבורי בלבד, לצרכי מעון יום/ גן ילדים.</p> <p>ב. היקף השטח הבנוי לא יפחת מ-107 מ"ר (בהתאם לגודל הדירות באותה עמודה בה נמצא השטח).</p> <p>ג. השטח הציבורי הבנוי יכלול חצר עבור מעון יום / גן ילדים בהתאם לדרישות התקן.</p> <p>ד. ביצוע בפועל של השטח הציבורי למעון יום/ גן ילדים יהא סטיה ניכרת.</p> <p>ה. לא יותר לנייד את שטחי הציבור לשימושים אחרים. על</p>   | שטח ציבורי | ז. |

|  |  |  |
|--|--|--|
| שטח זה חל סעיף הפקעות לצרכי ציבור 6.3. |  |  |
|--|--|--|

|  |              |
|--|--------------|
| <b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>  | <b>4.3</b>   |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.3.1</b> |
| א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.   |              |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.3.2</b> |
| <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת</p> | א.           |

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד                        | שימוש      | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר      |      |                          |      | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכסית (%) משטח תא השטח* | גובה מבנה (מטר)** | מספר קומות |               | קווי בנין (מטר) |       |  |
|-----------------------------|------------|------------|-----------------|--------------------|------|--------------------------|------|-----------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|------------|---------------|-----------------|-------|--|
|                             |            |            |                 | מפלס הכניסה הקובעת |      | מתחת למפלס הכניסה הקובעת |      |           |                       |                         |                         |                   | קדמי       | צידי-ימני     | צידי-שמאלי      | אחורי |  |
|                             |            |            |                 | עיקרי              | שרות | עיקרי                    | שרות |           |                       |                         |                         |                   |            |               |                 |       |  |
| מגורים ב                    | מגורים     | 1          | 838             | 1257.5             | 82   | 0                        | 0    | 1339.50   | 6                     | 37                      | 16.85                   | 5                 | 0          | כמפורט בתשריט |                 |       |  |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים     | 2          | 692             | 1084.5             | 160  | 0                        | 1110 | 2354.5    | 10                    | 36                      | 18                      | 6                 | 2          |               |                 |       |  |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | מבנה ציבור | 2          | 692             | 107                | -    | -                        | -    | 107       |                       |                         |                         |                   |            |               |                 |       |  |

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

\* תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%, ותכסית הבניה מעל הקרקע לא תעלה על 45%.  
 \*\* גובה רצפת הגג. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בגובה 1.05 מ'. וחדר יצאה לגג, בהתאם למתואר בנספח הבינוי.  
 \*\*\* בנוסף לשטחי הבניה העיקריים למגורים יוספו 107 מ"ר המיועדים למעון יום/ גן ילדים.

אחוזי הבניה המירביים למגורים בתא שטח מס'1 לא תעלה על 160%.  
 אחוזי הבניה המירביים למגורים בתא שטח מס'2 לא תעלה על 180%+ אחוזי הבניה לציבור.

**6. הוראות נוספות**

|   |
|---|
| <b>6.1 הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות:</b>  |
| <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. על תחום התוכנית חלות הגבלות בגין שדות תעופה עטרות, תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>  |
| <b>6.2 בתכניות הכוללות חפירה:</b>   |
| תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.  |
| <b>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</b>   |
| 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.   |
| <b>6.4 חלוקה ורישום</b>   |
| <p>א. 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.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט החלוקה כאמור.</p>  |
| <b>6.5 סטייה ניכרת</b>  |
| <p>א. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. המבנים והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ואם לא יהרסו כחוק יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. שטחי הבניה המירביים הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. ביצוע בפועל של השטח הציבורי למעון יום/ גן ילדים הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> |
| <b>6.6 היטל השבחה</b>   |
| 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.  |
| <b>6.7 גדר ומבנים להריסה :</b>  |
| הגדרות והמבניה המסומנים בתשריט יהרסו כתנאי להיתר בניה בשטח, על ידי מגיש הבקש להיתר ועל חשבונם.  |



|  |
|--|
| <b>6.8 קולטי שמש על הגג</b>  |
| בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.<br>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.<br>תתאפשר גישה חופשית לגג לכלל ציבור הבניין.   |
| <b>6.9 החדרת מי נגר וניקוז לתת הקרקע</b>   |
| יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, מגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש.<br>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').   |
| <b>6.10 עצים לשימור</b>  |
| א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.<br>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.<br>העצים הקיימים בשטח התכנית הם לשימור 6 עצים בורש ו-19 עצי נוי סוגים שונים סה"כ 25 עצים לשימור.<br>הוראות שימור:<br>חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק עד 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.  |
| <b>6.11 רשות העתיקות</b>   |
| 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.<br>רשות העתיקות לא מתנגדת על התכנית בכיפוף לתנאים הבאים:<br>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.<br>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.<br>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם יעל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.<br>4. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתרי שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת בתכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. |

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                             | התנייה                                       |
|----------|--------------------------------------|--|
| 1        | הבניה תבוצע בהינף אחד, כל בנין בנפרד | לא תותר בניה בשלבים.                         |
| 2        | ביצוע הבניה בתא שטח מס' 2            | מיד לאחר סיום הכשרת דרך הגישה למגרש המגורים. |

|                                    |                       |   |
|------------------------------------|-----------------------|---|
| יהא השלמת השטח המבונה לצרכי ציבור. | תנאי למתן היתר איכלוס | 3 |
|------------------------------------|-----------------------|---|

|                          |
|--------------------------|
| <b>7.2 מימוש התוכנית</b> |
|--------------------------|

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

|                   |   |                       |                 |
|-------------------|---|-----------------------|-----------------|
| תאריך: 12.04.2014 | חתימה:   | שם: פריד אבו זהריה    | מגיש התוכנית    |
| מספר תאגיד:       |   | תאגיד/שם רשות מקומית: |                 |
| תאריך: 12.04.2014 |  <p>חתימה: </p> <p>חיימן ישראל<br/>                 אדריכל ערים<br/>                 ס.ר. 84983</p> | שם: חיימן ישראל       | עורך התוכנית    |
| תאריך: 12.04.2014 |   | שם: קואסמי מואיד      |                 |
| מספר תאגיד:       |   | תאגיד: 31763          |                 |
| תאריך: 12.04.2014 | חתימה:   | שם: פריד אבו זהריה    | יזם בפועל       |
| מספר תאגיד:       |   | תאגיד:                |                 |
| תאריך: 12.04.2014 | חתימה:   | שם: פריד אבו זהריה    | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד:       |   | תאגיד: +              |                 |