

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

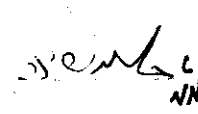
תכנית מס' 101-0302489

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד בית חנינה ירושלים

מחוז ירושלים  
 הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - ירושלים  
 24-07-2017  
 ג ת ק ב ל

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תכנית  
 תכנית מתאר מקומית

אישורים

9.7.17  
  
 NN

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז ירושלים  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
 08/05/2016  
 להפקיד את התכנית

16/02/2017  
 יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 172 בגוש 30615 בבית חנינה ירושלים. התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים אחד למגורים ג בניה עד 8 קומות ו 250% בתא שטח מספר 1 ומציעה הפרשה של כ 20% לשטח ציבורי פתוח. ומציעה בתא שטח מספר 2 שתי קומות מעל הקיים. התכנית מכשירה את הבניין הקיים בתא שטח מספר 1 ומציעה הריסת הבניין הנמצא במרחק של פחות משלוש מטר מגבול התכנית.

על הבניין הקיים יש צוו הריסה שיפוטי המאריך. יזמי התכנית הנם הבעלים של החלקה .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד בית חנינה ירושלים	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
101-0302489	מספר התכנית		
1.545 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לייר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינאטה X	220976
		קואורדינאטה Y	636824

1.5.2 תיאור מקום שכונת אלאשקריה בית חנינה ירושלים. רחוב אלהודא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן הלה התכנית

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק		171-172

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
171	N3457
N172	A/7159

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
05/12/2013	1902	6709	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 7159/ב למעט הוראות איחוד וחלוקה בתכנית ורשום.	שינוי	7159/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022. א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א

**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
כן	מחייב לעניין: גובה, מס' קומות, קווי בניין	02/10/2016		בשיר טויל	01/10/2016		מחייב	בינוי
							חלקית	
לא		28/08/2016		בשיר טויל	28/08/2016	1: 250	מנחה	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

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ראמי מוסטפא עלון			ירושלים	(1)		02-2408022	02-2408022	rami.alon@ yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חנינה ירושלים.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראמי מוסטפא עלון			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yaho. com

(1) כתובת: בית חנינה ירושלים.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	נזאם נתשה			ירושלים	(1)		02-2408022	02-2408022	rami.alon@yahoo.co m
אחר	ראמי מוסטפא עלון			ירושלים	(2)		02-2408022	02-2408022	rami.alon@yahoo.co m

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשומים הנם בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתכנית זו.

(1) כתובת: בית חנינה -ירושלים.

(2) כתובת: בית חנינה ירושלים.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשיר טויל		טויל בשיר	טייבה	טייבה	14	050-4797324		bashir.tawil @yahoo.com
	מוודד	מוסא דויק	1387		ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	Ahmed.dwei k87@gmail.c om

(1) כתובת: בית חנינה.



## 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

הגדלת זכויות בניה והגדלת מספר קומות. תוספת בניה על מבנה קיים, והקמת בניין חדש בן 8 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב.
- 2- שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג.
- 3- שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד לשטח ציבורי פתוח.
- 4- קביעת שטחי בניה בהיקף של 3726.72 מ"ר מתוכם 2431.62 מ"ר שטח עיקרי.
- 5- קביעת קוו בניין.
- 6- תוספת של 12 יח"ד ל 10 יח"ד מאושרות שה"כ 22 יח"ד.
- 7- קביעת מספר קומות בתא שטח מספר 1 ל 8 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות, ובתא שטח מספר 2 ל 3 קומות.
- 8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- 9- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 10- קביעת הוראות בגין גדר מבנה להריסה.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1.545					
מאושר לפי 7159ב	22		+12	10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי 7159ב. השטח המוצע בתכנית כולל מרפסות	2,431.62		+1,264.62	1,167	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 תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
2	מגורים ב'
1	מגורים ג'
100	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	זיקת הנאה למעבר רגלי
100	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר רגלי
2	מגורים ב'	להריסה
100	שטח ציבורי פתוח	להריסה
2	מגורים ב'	קו בנין מתוכנית קודמת
2	מגורים ב'	קו בנין עילי
1	מגורים ג'	קו בנין עילי
1	מגורים ג'	קו בנין תחת/תת קרקעי
100	שטח ציבורי פתוח	קו בנין תחת/תת קרקעי

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,544.83	מגורים 1מיוחד
100	1,544.83	סה"כ

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
34.10	526.74	מגורים ב'
52.75	814.94	מגורים ג'
13.15	203.15	שטח ציבורי פתוח

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד
100	1,544.83	סה"כ

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

שטח במ"ר	סוג ישות
86.39	זיקת הנאה למעבר רגלי

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
1- קו הבניין לבניין הקיים יהיה בקומת הקרקע לפי הקונטור ומעל הבניין הקיים יהיה 3 מ'..	
2- במסגרת היתרי הבנייה, לא תותר מרפסת בשטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה, כמפורט בטבלה 5.	
3- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.	
4- שטחי המרפסות אינם ניתנים לטגירה במסגרת "סגירת מרפסות".	
5- כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.	
6- תיאסר הקמת מרפסת נוספת, לא מקורה, ליח"ד.	
<b>חניה</b>	<b>ב</b>
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>ג</b>
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.	
<b>סטייה ניכרת</b>	<b>ד</b>
א. גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה.	
ד. ההריסות המסומנים במסמכי התכנית הינם מחייבים כולל המבנים הנמצאים בתוך השטח של מגיש התכנית שנמצאים מחוץ לגבול התכנית (צפונית אליו) וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>ה</b>
תנאי להיתר בניה יהיה תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסה לכל יחידת דיור, באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. בהתאם להנחיות מחלקת נגישות. פתרון בשטח השצי"פ יכלול שבלים ודרכי גישה מתואמים לאנשים עם מוגבלויות, ומתן אפשרויות לשימוש והנאה מהשטח הציבורי, בסמוך ויחד עם פתרון המוצע לכלל הציבור.	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>ו</b>
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	

<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
בזמן קבלת היתר בניה יש צורך בתכנון מקום לעגלת אשפה בגודל 1000 ליטר בתוך שטח המגרש.	
<b>מגורים ג'</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
1-מגורים	
2- מעבר רגלי	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>1- זיקת ההנאה ופיתוח השצ"פ יפותחו בד בבד עם מבני המגורים.</p> <p>2- מפלסי ה- <math>\pm 0.00</math> בבניינים יהיו בגובה מפלס הרחוב הסמוך לכניסה לבניין.</p> <p>3- במסגרת היתרי הבנייה, לא תותר מרפסת בשטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה.</p> <p>4- תיאסר הקמת מרפסת זיז ומרפסת לא מקורה לבניין.</p> <p>5- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>6- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</p> <p>7- כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>	
<b>חשמל</b>	<b>ב</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים/ או חדר מיתוג ברוחב 4 מ' ואורך 6 מ', פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	
<b>חניה</b>	<b>ג</b>
<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>ד</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>ה</b>
<p>המבנה והגדרות המסומנים במסמכי התכנית בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>סטיה ניכרת</b>	<b>ו</b>
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי 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-</p>	

4.1	<b>מגורים ב'</b>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי להיתר בניה הוא הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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 להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.          ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. יידרש הצבת רמזורים בתוך החניון.          ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של הבנוי והגדרות אשר מסומנים להריסה במסמכי התכנית.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></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>
יא	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>

**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

תנאי להיתר בניה יהיה תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסה לכל יחידת דיור, באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. בהתאם להנחיות מחלקת נגישות. פתרון בשטח השצ"פ יכלול שבליים ודרכי גישה מתואמים לאנשים עם מוגבלויות, ומתן אפשרויות לשימוש והנאה מהשטח הציבורי, בסמוך ויחד עם פתרון המוצע לכלל הציבור.

**עיצוב אדריכלי**

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

**פסולת בניין**

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

**שרותי כבאות**

- 1- יש להכשיר רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה. אי הסדרת רחבת ההיערכות לבניין, ימנע בעתיד לקבל אישור היתר בניה.
- 2- חדר מדרגות מוגן בבניין גבוה או רב קומות יגיע לגג הבניין.
- 3- בבניין רב קומות יותקנו במפלס הגג הבניין מאגר מים לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ-15 קוב. מ.
- 4- במידה וחדר המדרגות יורד מתחת ל 8.00- תהייה יציאה ישירות מחדר המדרגות לבחוץ.
- 5- אין באישור זה לפתור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.

**תנאים למתן היתרי בניה**

- 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 יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים/ או חדר מיתוג ברוחב 4 מ' ואורך 6 מ', פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום פיתוח השצ"פ עם מהנדס עריית ירושלים או מי מטעמו.
- ו. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.
- ז. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי

## מגורים ג'

4.2

מידות תקניות. יידרש הצבת רמזורים בתוך החניון.  
ח. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום פיתוח שצ"פ בתא שטח מספר 100 עם מחלקת שפ"ע.

### זיקת הנאה

יב

בתא שטח מס' 1 תתן זיקת הנאה ברוחב של 3 מ' כמסומן בתשריט על מנת לחבר השטח הציבורי מצפון ומצפון מערב

### הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

יג

בזמן קבלת היתר בניה יש צורך בתכנון מקום לעגלת אשפה בגודל 1000 ליטר בתוך שטח המגרש.

## שטח ציבורי פתוח

4.3

### שימושים

4.3.1

### גן ציבורי

### הוראות

4.3.2

### הוראות פיתוח

א

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר 2000 לירושלים לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.



## 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)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			יעוד	
	צידי-ימני	צידי-שמאלי							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטח בניה	שטח עיקרי	שטח עיקרי		שטח גודל מגרש כללי
(2)	(2)	0	3	(1) 9.24	12	6	61.4	157.53	828.62	0	0	87.5	741.12	526	2 מגורים בי
(2)	(2)	3	8	(4) 27.04	20	16	32.1	(3) 355.6	2898.1	902.5	0	305.1	1690.5	815	1 מגורים ג'

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי (2)	אחורי (2)	מגורים ב'
98.4	(2)		מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר בנית מעקה תקני וחדר יצאה לגג, כמפורט בנספח הבינוי עד גובה 10.54..
- (2) לפי תשריט.
- (3) שטחים מריבים מעל הקרקע הינם בגודל 244.85% ..
- (4) מעל גובה זה תותר בנית מעקה תקני וחדר יצאה לגג, כמפורט בנספח הבינוי עד גובה 29.74..

## 6. הוראות נוספות .6

### 6.1 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).

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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.

## 7. ביצוע התכנית .7

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח בנפרד	לא תותר בניה בשלבים
2	זיקת ההנאה ופיתוח השצ"פ יפתחו בד בבד עם מבני המגורים.	
3	טופס אכלוס	תנאי לטופס אכלוס יהא פיתוח השצ"פ שבתחום התכנית.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> <p>יא</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> ראמי מוסטפא עלון שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> <p>יא</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> ראמי מוסטפא עלון שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> <p>ת"מ</p>	<p><b>סוג:</b> אחר</p>	<p><b>שם:</b> נזאם נתשה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> <p>ד"ר</p>	<p><b>סוג:</b> אחר</p>	<p><b>שם:</b> ראמי מוסטפא עלון שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> <p>אדריכל אמהנדס טויל בשיר מס' רשיון 1055</p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> בשיר טויל שם ומספר תאגיד: טויל בשיר</p>	<p>עורך התכנית</p>