

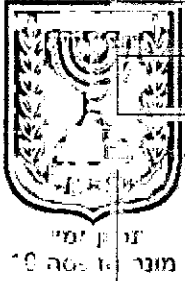
15387

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0317453

הקמת שני בנייני מגורים ושטח ציבורי פתוח בשכונת בית חנינה ירושלים



מנכ"ל משרד המכ"ת  
מנכ"ל משרד האוצר



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



הנדסן יפ"ן  
מונה הדפסה 10

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 9.6.17 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
06/03/2016  
להפקיד את התכנית

26/02/2017  
תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית



יו"ר מ"מ  
מונה הדפסה 10

## דברי הסבר לתכנית



מדובר במגרש בשכונת המגורים בית חנינה שגודלו כ- 4.481 דונם (גוש 30615, שומא), חלק מחלקה 79. חל על החלקה תכנית מאושרת מס' 3457.א. המיעדת החלקה לאזור מגורים 5 מיוחד, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת.

התכנית מציעה:

1. הקמת שני בנייני מגורים חדשים לשם יצירת 47 יחיד.
2. שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג.
3. הגדלת אחוזי הבניה ל 250% מירבי ב-8 קומות מעל 3 קומת חניה תת קרקעית.
4. הפרשת שטח לשטח ציבורי פתוח בהיקף של 20% משטח המגרש המיועד למגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|  |   |   |                               |            |
|--|---|---|-------------------------------|------------|
|  <p>מחוז ירושלים<br/>מנהל תכנון</p>  | <p>הקמת שני בנייני מגורים ושטח ציבורי פתוח בשכונת בית חנינה ירושלים</p> | <p>שם התכנית</p>                              | <p>שם התכנית ומספר התכנית</p> | <p>1.1</p> |
|  | <p>101-0317453</p>  | <p>מספר התכנית</p>                            |                               |            |
|  | <p>4.481 דונם</p>   |   | <p>שטח התכנית</p>             | <p>1.2</p> |
|  | <p>תכנית מתאר מקומית</p>  | <p>סוג התכנית</p>                             | <p>סיווג התכנית</p>           | <p>1.4</p> |
|  | <p>כן</p>   | <p>האם מכילה הוראות של תכנית ממורטת</p>       |                               |            |
|  | <p>מחוזית</p>   | <p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>   |                               |            |
|  <p>מחוז ירושלים<br/>מנהל תכנון</p> | <p>לייך</p>   | <p>לפי סעיף בחוק</p>                          |                               |            |
|  | <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>                        | <p>היתרים או הרשאות</p>                       |                               |            |
|  | <p>ללא איחוד וחלוקה</p>   | <p>סוג איחוד וחלוקה</p>                       |                               |            |
|  | <p>לא</p>   | <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> |                               |            |



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221025

קואורדינאטה Y 637350

1.5.2 תיאור מקום השטח נמצא על כביש 20 בשכונת בית חנינה.

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 חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30615    | לא מוסדר | חלק           |                     | 79                |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 13456             | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 13456. הוראות תכנית 13456 תחולנה על תכנית זו.     | 6140               | 228                     | 07/10/2010 |
| ב /5166           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו. | 6052               | 1593                    | 21/01/2010 |
| 62                | ביטול   | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.   | 687                | 1586                    | 16/07/1959 |
| במ/ 3457 /א       | ביטול   | תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' במ/ 3457 /א.                                     | 4400               | 2778                    | 19/04/1996 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך          | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך                   | נכלל           |
|--------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------|-------------------------------|----------------|
| הוראות התכנית      | מחייב |          |                     |             | באסם עליאן |             |                               | בהוראות התכנית |
| תשריט מצב מוצע     | מחייב | 1:250    | 1                   |             | באסם עליאן |             | תשריט מצב מוצע                | לא             |
| דרכים תנועה וחניה  | מנחה  | 1:250    |                     | 13/11/2016  | מחמד עמרו  | 27/12/2016  |                               | לא             |
| הוראות בינוי חלקית | מחייב | 1:200    | 1                   | 22/12/2016  | באסם עליאן | 26/12/2016  | מחייב לעניין גובה, קווי בניין | לא             |
| מצב מאושר          | רקע   | 1:250    | 1                   | 22/12/2016  | באסם עליאן | 22/12/2016  | מצב מאושר                     | לא             |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



ת.ד. 10100  
ירושלים



ת.ד. 10100  
ירושלים

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב                 | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל               |
|----------------|------|-----------------|---------------|----------|---------|----------------------|-----|------------|-----|---------------------|
|                | פרטי | אברהים אסלאק    |               |          | ירושלים | דרך בית<br>חנינא (1) |     | 02-6261469 |     | Alan@baidun.com     |
|                | פרטי | מחי אלדין אסלאק |               |          | ירושלים | דרך בית<br>חנינא     |     | 02-6282937 |     | atad_cg@hotmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תד. 44032 ירושלים 91440.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב                 | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל               |
|-----|-----------------|---------------|----------|---------|----------------------|-----|------------|-----|---------------------|
| אחר | אברהים אסלאק    |               |          | ירושלים | דרך בית חנינא<br>(1) |     | 02-6261469 |     | Alan@baidun.com     |
| אחר | מחי אלדין אסלאק |               |          | ירושלים | דרך בית חנינא        |     | 02-6282937 |     | atad_cg@hotmail.com |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד

(1) כתובת: תד. 44032 ירושלים 91440.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד         | ישוב    | רחוב             | בית | טלפון       | פקס          | דוא"ל                      |
|----------------|-----------|---------------|---------------|------------------|---------|------------------|-----|-------------|--------------|----------------------------|
|                | עורך ראשי | באסם עליאן    | 74547         | משרד<br>אדריכלים | ירושלים | ינאי             | 6   | 077-2031290 |              | bma@netvisi<br>on.net.il   |
| מודד           | מודד      | אשרף חאג יחיא | 1058          |                  | ירושלים | (1)              |     | 04-6313357  | 077-2031290  | sigma.sur@g<br>mail.com    |
| יועץ תנועה     | יועץ      | מחמד עמרו     | 2939877       |                  | ירושלים | בן שדאד<br>ענטרה | 7   | 02-6275463  | 1532-6275463 | haitham@yar<br>den-eng.com |

(1) כתובת: ינאי 6.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
דפסה 10

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 מונח אחר משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שני בנייני מגורים ושטח ציבורי פתוח

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים גי ולשטח ציבורי פתוח.

2.2.2 קביעת בינוי להקמת שני מבני מגורים חדשים בני 8 קומות מעל 3 קומות חנייה תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.

2.2.3 קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית בהיקף של 9567 מ"ר.

2.2.4 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.5 קביעת מס' יחיד ל- 47 יחיד.

2.2.6 קביעת מס' הקומות ל-8 קומות מעל 3 קומות חנייה ומחסנים תת קרקעית.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.8 קביעת בינוי ופיתוח וקביעת הוראות למתן היתר בניה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 4.481



| הערות       | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) | מצב מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי |
|-------------|-------------------|-------|-------------|------------|------|----------------|
|             | מפורט             | מתארי |             |            |      |                |
|             | 47                |       | +35         | 12         | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
| כולל מרפסות | 6,094             |       | +4,501      | 1,593      | 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**

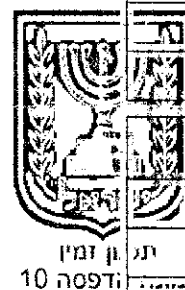


| יעוד            | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| דרך מאושרת      | 4,3     |
| מגורים ג'       | 1       |
| שטח ציבורי פתוח | 5,2     |

| סימון בתשריט           | יעוד            | תאי שטח כמופים |
|------------------------|-----------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור    | דרך מאושרת      | 3              |
| להריסה                 | דרך מאושרת      | 4,3            |
| להריסה                 | שטח ציבורי פתוח | 5              |
| קו בנין תחתית תת קרקעי | מגורים ג'       | 1              |

**3.2 טבלת שטחים**



| מצב מאושר           |       |        |
|---------------------|-------|--------|
| יעוד                | מ"ר   | אחוזים |
| אזור מגורים 5 מיוחד | 3,186 | 71.10  |
| דרך מאושרת          | 1,112 | 24.82  |
| שטח פתוח ציבורי     | 183   | 4.08   |
| סה"כ                | 4,481 | 100    |

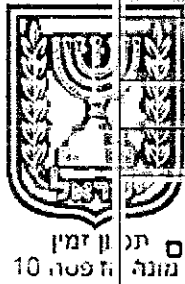
| מצב מוצע        |           |              |
|-----------------|-----------|--------------|
| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת      | 1,126.87  | 25.15        |
| מגורים ג'       | 2,550.26  | 56.91        |
| שטח ציבורי פתוח | 803.94    | 17.94        |
| סה"כ            | 4,481.07  | 100          |

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

| שטח במ"ר | סוג ישות |
|----------|----------|
| 1,683.60 | קו בנין  |



**4. יעודי קרקע ושימושים**



מגזר א' ת"ת  
מזונה  
10 דפסה



מגזר א' ת"ת  
מזונה  
10 דפסה



מגזר א' ת"ת  
מזונה  
10 דפסה

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים ג'   |
| 4.1.1 | שימושים   |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותר הקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 8 קומות מעל מפלס הפתוח המתכנן הכול בהתאם לנספח הבינוי (נספח מספר 1)</p> <p>2. יותר הקמת 3 קומות חניה תת קרקעית הכול בהתאם לנספח הבינוי (נספח מספר 1)</p> <p>3. תכסית הבניה העילית לא תעלה על 45% משטח הקרקע, למעט התכסית התת קרקעית לקומת החניה לא תעלה על 80%.</p> <p>4. יותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>5. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>6. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ.</p> <p>7. יישמר מרווח של 8 מ' בין הבניינים.</p> |
| ב     | <p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. בעת הגשת בקשה להיתר יש לתכנן במפורט התחברות אל הכביש הקיים כולל מדרכה.</p> <p>4. כניסה לחניה מכביש סטטוטרי קיים.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p>   |
| ג     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 (נספח הבינוי) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מספר קומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 (נספח הבינוי) הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות 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 התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על פיתוח השטח הציבורי הפתוח תהא סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>  |

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
|   | <b>4.1</b>   | <b>מגורים ג'</b> |
| <p>ה. סטיה מההוראות המפורטות עבור המרפסות בסעיף 4.1.2 (א) תחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ו. צימסום המרחק בין הבניינים לפחות מ 8 מ' ייחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.</p>   |              |                  |
| <p>ד</p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>  |              |                  |
| <p>פ</p> <p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>  | <b>4.2</b>   |                  |
| <p>ג</p> <p><b>שימושים</b></p>  | <b>4.2.1</b> |                  |
| <p>גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחקים</p>   |              |                  |
| <p><b>הוראות</b></p>  | <b>4.2.2</b> |                  |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה עבור המגורים ועל פי הנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>2. תנאי לטופס 4 יהיה סיום ביצוע השצ"פ בפועל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה עבור המגורים הגשת תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי הפתוח.</p> |              |                  |
| <p><b>דרך מאושרת</b></p>  | <b>4.3</b>   |                  |
| <p><b>שימושים</b></p>   | <b>4.3.1</b> |                  |
| <p>דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>   |              |                  |
| <p><b>הוראות</b></p>  | <b>4.3.2</b> |                  |
| <p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה יהא כמצוין בתשריט.</p>  |              |                  |

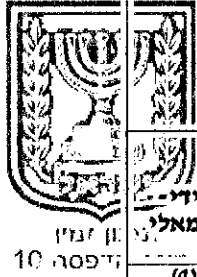
פ  
ג

ג  
פ

ת.ג.ן זמ"י  
מונה תדפיס 10

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות    |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>ליונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |      |                   |      | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |                      |           |
|------------------|---------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|------|-------------------|------|-----------------------|---------|-------|------|----------------------|-----------|
|                  |               |                          |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |      | מעל הכניסה הקובעת |      |                       |         |       |      | גודל<br>מגרש<br>כללי |           |
|                  |               |                          |   |                         |              |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה  | שרות | עיקרי             | שרות |                       |         |       |      |                      | עיקרי     |
| צידי-<br>שמאלי   | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת                           | (2)                     | 18.4         | 47                      | 45                             | 375.2                 | 9567 | (1) 3488          | 2217 | 455                   | 3407    | 2550  | 1    | מגורים               | מגורים ג' |
| (4)              | (4)           | 3                        | 8 (3)   |                         |              |                         |                                |                       |      |                   |      |                       |         |       |      |                      |           |



**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 |         |        |           |
| 470                             | (4)           | (4)   | 1       | מגורים | 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

**הערה ברמת הטבלה:**

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) מתוכם 3192 מ"ר עבור חנייה תת קרקעית ומחסנים.
- (2) עבור בניין א 21 מ'
- עבור בניין ב 18 מ'
- מעל גג המבנה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.
- (3) מספר הקומות מעל מפלס פתוח בכל בניין.
- (4) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

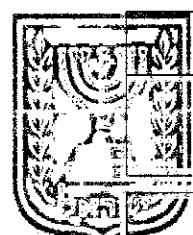
**6. הוראות נוספות**



מזכה  
דפטר 10



מזכה  
דפטר 10



מזכה  
דפטר 10

**6.1**

**עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. תיאום עם רשות עתיקות.

**6.2**

**חלוקה ו/ או רישום**

א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת השטחים בסעיף 3.2.  
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, רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.3**

**חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

**6.4**

**תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.5**

**ניהול מי נגר**

ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתני של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

**6.6**

**פסולת בניין**

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.

**6.7**

**קולטי שמש על הגג**

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.8**

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. תנאי למתן טופס 4 סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח להנחת דעת עיריית ירושלים. 2. תנאי לגבי למתן טופס 4 הסדרת השטחים הציבוריים סביב המגרש בסיום הפרויקט.

**6.9**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.  
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.



6.9

**תנאים למתן היתרי בניה**

3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /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 קמתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
4. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית לפיתוח השטח הציבורי הפתוח למחלקת הגננות בעיריית ירושלים.
5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה.
6. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.
7. תיאום התכנון עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.
8. תיאום התכנון עם מחלקת כיבוי אש.
9. תיאום התכנון עם מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.
10. תיאום התכנון עם חברת החשמל.
11. תיאום התכנון עם רשות העתיקות.
12. הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק התכנון ובניה.
13. תיאום עם רשות התעופה האזרחית.
14. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
15. הגשת תכנית פתוח עבור השטח הציבורי הפתוח, בתיאום עם אגף שפ"ע שבעיריית ירושלים.
16. תיאום עם משרד הביטחון.



ת.נ.ן זמין  
נדפסה 10



ת.נ.ן זמין  
נדפסה 10

6.10

**חומרי חפירה ומילוי**

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.11

**היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. 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**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובקפוף לכל דין.

6.13

**בטחון ובטיחות**

- א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על מנחה המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגרונים.
- ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגרון ומנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לאישור צה"ל. העגרון יסומן בהתאם לת"י 5139.
- ג. שבועיים לפני הקמת התכנית נדרש להודיע לחיל האוויר בפקס על תחילת העבודות (פקס: 03-6065954, יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטל: 03-6063866).



ת.נ.ן זמין  
נדפסה 10

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                               | התנייה   |
|----------|--|--|
| 1        | כל הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד. | לא תותר בניה בשלבים.                                     |
| 2        | תנאי להיתר בניה.                       | תיאום תכנון השטח הציבורי עם אגף שפייע                    |
| 3        | תנאי לטופס 4                           | סיום ביצוע השטח הציבורי בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

|                    |  |             |               |
|--------------------|--|-------------|---------------|
| <b>מגיש התכנית</b> | <b>שם:</b><br>אברהים אסלאק<br><b>שם ומספר תאגיד:</b> | <b>סוג:</b> | <b>תאריך:</b> |
|                    |  | אחר         | חתימה:        |

|                    |   |             |               |
|--------------------|---|-------------|---------------|
| <b>מגיש התכנית</b> | <b>שם:</b><br>מחי אלדין אסלאק<br><b>שם ומספר תאגיד:</b> | <b>סוג:</b> | <b>תאריך:</b> |
|                    |   | אחר         | חתימה:        |

|                        |  |                    |               |
|------------------------|--|--------------------|---------------|
| <b>בעל עניין בקרקע</b> | <b>שם:</b><br>אברהים אסלאק<br><b>שם ומספר תאגיד:</b> | <b>סוג:</b><br>אחר | <b>תאריך:</b> |
|                        |  |                    | חתימה:        |

|                        |   |                    |               |
|------------------------|---|--------------------|---------------|
| <b>בעל עניין בקרקע</b> | <b>שם:</b><br>מחי אלדין אסלאק<br><b>שם ומספר תאגיד:</b> | <b>סוג:</b><br>אחר | <b>תאריך:</b> |
|                        |   |                    | חתימה:        |

|                    |   |                          |               |
|--------------------|---|--------------------------|---------------|
| <b>עורך התכנית</b> | <b>שם:</b><br>באסם עליאן<br><b>שם ומספר תאגיד:</b><br>משרד אדריכלים | <b>סוג:</b><br>עורך ראשי | <b>תאריך:</b> |
|                    |   |                          | חתימה:        |



מזכיר תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



מזכיר תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



מזכיר תכנון זמין  
מונה הדפסה 10