

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6671שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 3000 ב'שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 3681 א'שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' במ/ 3458 א'(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 6671 שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 3000 ב'. שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 3681 א'. שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' במ/ 3458 א'. (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 15 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית דרכים מנחה הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 628.4 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית חנינא, ממערב לשכי בית חנינא הקיימת.
שטח בין קואורדינטות אורך 171250-170500
שטח בין קואורדינטות רוחב 138950-137560
גוש 30611 -
חלקות: 1-37, 46-48, 50, 51, 92-102, 106-108, 171-174, 197-199.
חלקי חלקות: 45, 49, 103, 104, 105, 176, 181, 202.
גוש 30606 -
חלקות: 146-153, 171, 173, 170, 168, 176, 175.
חלקי חלקות: 174, 177-179, 169, 172.

גוש 30607 -

חלקות: 206, 128, 98, 88, 87, 85, 81-83, 79, 78,
חלקי חלקות: 103-105, 101, 102, 99, 97, 90, 86, 80, 77,
207, 143.

גוש 30612 -

חלקות: 156-172, 137-154, 72, 57-66, 43-54, 1-17,
חלקי חלקות: 173, 73-77, 70, 68, 67, 56, 55, 20, 18, 19,
174.

גוש 30610 -

חלקי חלקות: 195, 194, 144.

6. **מטרות התכנית:** א. שינוי במערך ייעודי הקרקע המאושרים בשטח וקביעת מערך ייעודי קרקע חדשים כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לאזור מגורים 1 מיוחד, אזור מגורים מיוחד, שטח לבנייני ציבור, דרכים, מעברים ציבוריים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים.
 2. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לשטח לדרך ולאזור מגורים 1 מיוחד.
 3. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד ולדרך.
 4. שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים 5 מיוחד.
- ב. קביעת אחוזי בניה מרביים, מספר קומות מרבי וקווי בנין מרביים בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה.
- ג. התוויית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות והתוויית מעברים ציבוריים להולכי רגל, ביניהם מעברים ציבוריים עם זכות מעבר לרכב.
- ד. קביעת השימושים המותרים בשטחים לבנייני ציבור.
- ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת חזית מסחרית.
- ז. קביעת מעברים עם זיקת הנאה לחלקות מצרניות וזכות מעבר לתשתיות.
- ח. קביעת מבנים וסככות להריסה.
- ט. קביעת הוראה בדבר קטע דרך לביטול.

7. **כפיפות לתכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית 3000 ב' וההוראות שבתכנית 6671 ז.

8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך

התשריט באם אינס מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים
1 מיוחד :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ורוד הם שטחים לאזור מגורים 1 מיוחד וחלות עליהם הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:

א. אחוזי הבניה המרביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992), למעט שטחי השירות המפורטים להלן:

1. מחסנים עד 8% משטח הבניה המרבי.
 2. שטח חדר המדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב - 1992).
 3. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
 4. מקלט או מרחב מוגן - בהתאם לתקנות הג"א.
- ב. מספר יחידות הדיור המרבי במגרש לא יעלה על 5 יח"ד לדונם נטו.
- ג. מספר הקומות המרבי יהא 3 קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שרות.
- ד. קווי הבניין המרביים יהיו קדמי 6 מ' צדדי 3 מ' אחורי 5.0 מ'.

למעט במקרים הבאים:

1. בחלקות בהן מסומנים קווי בנין על גבי התשריט קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
2. בחלקות בהן קיים בנין המופיע ברקע התשריט והחורג מקווי הבניין קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותותר השלמת הבניין למספר הקומות המותר עפ"י תכנית זו, ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים. במידה ותתאפשר עפ"י הוראות תכנית 6671 זו בניית בנין/ים נוסף/ים בחלקה. קווי הבניין יקבעו בהתאם למפורט בסעיף ד' לעיל.
3. בחלקות בהן מסומנת חזית מסחרית, קווי הבניין המרביים יהיו: קדמי - 0 מ' צדדי - 3 מ' אחורי - 6 מ'.
4. בחלקות בהן מסומן מעבר עם זיקת הנאה לחלקות מצרניות קו הבניין הצדדי הצמוד למעבר יהא 4 מ'.

ה. למרות האמור בסעיף 9 א' לעיל בחלקות המפורטות להלן בהן קיימים בניינים שנבנו באחוזי בניה העולים על 75% המותרים עפ"י תכנית זו, שטחי הבניה המרביים יקבעו בהתאם לבניינים הקיימים בחלקה כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלה להלן:

מס' גוש	מס' חלקה	שטח החלקה נטו במ"ר	שטח בניה מרבי במ"ר	מס' קומות מרבי	מס' בניינים קיימים בחלקה
30611	92	1332	1200	2	3
30611	28	928	830	3	2
30611	198	844	620	3	2
30612	2	852	1020	3	2

הערות לטבלה: שטחי הבניה המרביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

קווי הבניין בחלקות אלה יקבעו בהתאם לקונטור הבניין הקיים כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ו. למרות האמור בסעיף 9 א' לעיל בחלקה מס' 141 בגוש 30612, אחוזי הבניה המרביים יחושבו משטח החלקה ברוטו.

ז. בחלקות ששטחן גדול מ- 700 מ"ר תותר בניית יותר מבניין אחד בחלקה, בתנאי שישמר מרווח שלא יפחת מ- 6 מ' בין הבניינים לרבות בין המרפסות שבבניינים. בחלקות המגורים בהן קיימים מספר בניינים אשר מופיעים ברקע התשריט ואשר עומדים בהוראות תכנית 6671 זו לעניין אחוזי הבניה המרביים ומס' הקומות המרבי, יהא המרווח בין הבניינים בהתאם לקונטור הבניינים הקיימים.

ח. בחלקות ששטחן גדול מ- 3 דונם תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.

ט. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק על הרקע הם מעברים עם זיקת הנאה לחלקות המצרניות ולמעבר תשתיות קווי מים וביוב ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

י. גגות רעפים:

תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה וכל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ומעלה יחשב במניין אחוזי הבניה כאמור לעיל.

יא. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם חברת ה"גיחון" בנושאים הבאים:

א. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא חתימת מגישי התכנית על כתב התחייבות בדבר תכנון, ביצוע ותחזוקת מערכות הביוב והניקוז העירוניות והפרטיות שבתחום התכנית, והבטחת זכויות מקרקעין חברת הגיחון, וכן חתימה על הסכם עקרונות להעסקת תשתיות ניקוז וביוב הכל כפי שיקבע ע"י חברת הגיחון.

כתב התחייבות כאמור יכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:

- תכנון של מערכות ביוב וניקוז הציבוריות והפרטיות שבתחום התכנית, בהתאם לתכניות אב לביוב וניקוז ולמפרטים והוראות חברת הגיחון, תוך הבטחת המשך פעילותם התקינה של קווי ביוב וניקוז קיימים בשטח וזאת בהתאם לנוהלי עבודה להבטחת זכויות מקרקעין "הגיחון".
- הבטחת שטחים עם זכויות מעבר לתשתיות ברוחב מתאים למעבר כלי רכב, להנחת קווים ולתחזוקה שוטפת.
- אופן חיבור מערכות ביוב וניקוז חדשות למערכות קיימות בתחום התכנית ו/או מחוץ לתחומה, בהתאם למפרטים ולהוראות חברת הגיחון.
- אופן חיבור המבנה/המבנים נשוא התכנית, למערכות ביוב וניקוז קיימות ו/או המתוכננות בתחום התכנית או מחוצה לה.
- אופן ביצוע בפועל של מערכות ביוב וניקוז ציבוריות בתחום התכנית ומחוצה

לה, וכן המערכת הפרטית ותחזוקתו, בהתאם למפרטים ולדרישות חברת הגיחון.

- הוראות לשמירת זכויות מקרקעין "הגיחון".

סעיף 1 - באחריות מגישי התכנית להודיע לחבי הגיחון על ביצוע מערכות הביוב והניקוז וזאת על מנת שחבי הגיחון תבצע פיקוח עליון בכל שלבי הנחת רשת הביוב והניקוז.

סעיף 2 - באחריות מגישי התכנית לבצע פיקוח צמוד על הנחת מערכות הביוב והניקוז באמצעות מפקח שיאושר ע"י הגיחון וכל זאת בהתאם להוראות ומפרט הגיחון המופיעים בכתב ההתחייבות, ונוהל עבודה לאבטחת זכויות מקרקעין הגיחון.

ב. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות ניקוז ציבוריות בהתאם לתכנית אב לניקוז ושל מערכות ביוב פרטיות והוראות ומפרטי הגיחון המתוכננות בשטח התכנית וחיבורן למערכות ביוב/ניקוז הקיימות בסמיכות, לאישור חברת הגיחון, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תנאי למתן היתר בניה/חפירה הוא תשלום היטלי ביוב וכן היטלי תשתית על ניקוז כמצוין בכתב ההתחייבות לזים.

ד. תנאי למתן היתר בניה הוא: אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת. תכנון וביצוע רשת המים העירונית יהא ע"י חברת הגיחון על חשבון אגרות פיתוח רשת המים.

ה. תאום עם חברת ה"גיחון" בדבר פתרונות הניקוז/הביוב בשטח והתחברות הבניין למערכת הביוב העירונית.

1. לאורך שני הכבישים הראשיים שתוצים את התכנית, עוברים 2 מאספי ביוב ראשיים בשכונה שתוחמת את הכביש בקטע הדרומי של התכנית בין קואורדינטות 138200-138000 ישנה תכנית לרשת הביוב שמכסה כמעט את

כל שטח השכונה. קווי ביוב וניקוז עירוניים ייבנו בעתיד לאורך הכבישים החדשים והמעברים הציבוריים, הכל באישור ותאום פיקוח חברת ה"גיחון".

2. הבניינים הקיימים יחוברו לקווי הביוב העירוניים לאחר הגשת תכנית חיבור לאישור המחלקה, העבודה תבוצע על חשבון התושבים בתאום ופיקוח חברת ה"גיחון". הבניינים יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

3. היתרי הבניה יינתנו בתנאי שהתכנון יהיה כזה שמירב הנגר כתוצאה מהגשמים ישאר בתחום גבולות התכנית.

2. תאום עם מחלקת הסדרי תנועה ודרכים בעיריית ירושלים בנושאים הבאים:

א. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח שטח הכוללת גישה לחלקה לאישור מחלקת הסדרי תנועה. בחלקות שהגישה אליהן בשביל ציבורי להולכי רגל או במעבר עם זיקת הנאה לחלקות מצרניות, תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לדרך הגישה וקביעת מפלס ה- 0.00 של הבניין לפי תכנון זה.

ב. תנאי ביצוע הכבישים בתכנית יקבעו לעת מתן היתר בניה בתאום עם מחלקת דרכים.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

ד. תנאי למתן היתרי בניה בכל אחת מהחלקות מס' 51, 50, 49 בגוש 30611 יהא הצגת פתרון חניה בתחום הדרך הציבורית.

3. תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי האשפה וסוג וגודל מתקני אשפה.

4. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

5. תיאום עם חברת החשמל.

6. תיאום עם רשות העתיקות ראה סעיף 18 להלן.

7. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בין היתר בנושאים הבאים:

א. פינוי עודפי עפר – עודפי העפר יישארו בתחום שטח התכנית. עודפי עפר שלא ימצא להם פתרון בתוך תחומי התכנית יפוננו לאתר שפיכה המאושר ע"י עיריית ירושלים ולפי תנאיה כתנאי למתן היתר בניה. לא יותר פינוי עודפי עפר מחוץ לגבולות ירושלים ללא הסכמת הרשויות המוסמכות.

ב. מניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע עבודות

- כל עבודות הריסה, פריצה, סלילת דרכים, בניה, יבוצעו עפ"י מפרט למניעת מפגעים סביבתיים של המחלקה לאיכות הסביבה.
- ג. הבקשה להיתר בניה תכלול מפרט הכולל פרט בנין למניעת חדירת גז רדון עפ"י תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- ד. הבקשה להיתר הבניה תכלול פתרון בבינוי להצנעת מזגנים מפוצלים.
- ה. השנאים ימוקמו לפחות 5 מ' מהמגורים.
- ו. חימום הבניינים יהיה באמצעות גז או חשמל ולא יותר שימוש בסולר או עצים.
8. תנאי למתן היתר בניה בכל חלקה יהא הריסה של כל המבנים ו/או הסככות ו/או גדרות ו/או מדרגות בשטח החלקה הנמצאים בשטחים המיועדים בתכנית 6671 זו לבנייני ציבור, דרכים, מעברים ציבוריים להולכי רגל, מעברים עם זיקת הנאה לחלקות מצרניות, שטח ציבורי פתוח ושטח נוף פתוח.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא העברת השטחים המיועדים לצורכי ציבור לבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
10. ראה סעיף 10 ח' (5) להלן.
11. הוראות בינוי ופיתוח ראה סעיף 16 להלן.

10. אזור מגורים מיוחד:

- השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וחום הם שטחים לאזור מגורים מיוחד וחלות עליהם ההוראות הבאות:
- א. תותר בניה של בנין מגורים אחד בלבד בגבולות קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ב. שטח הבניה המרבי יהא 500 מ"ר לשטחים עיקריים.
- ג. שטחי השירות יהיו כמפורט בסעיף 9 א' לעיל.
- ד. מספר הקומות המרבי לא יעלה על שתי קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות.
- ה. קווי הבניין המרביים יהיו בהתאם למסומן על גבי התשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ו. תנאים למתן היתר בניה ראה סעיף 9 (יא) לעיל.
- ז. הוראות בינוי ופיתוח ראה סעיף 16 להלן.
- ח. למרות האמור בסעיף 10 א' לעיל בחלקות בהן מסומן יעוד של אזור מגורים מיוחד תותר גם בניה של יותר מבנין אחד בכל חלקה בכפוף לתנאים הבאים:
1. סה"כ שטחי הבניה העיקריים בחלקה יהיו 500 מ"ר.
 2. מס' הקומות המרבי יהא 2 קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות.
 3. קווי הבנין המרביים יהיו 3 מ' מגבולות החלקה.

4. המרחק בין הבניינים יהיה מינימום 6 מ' או בניה בקיר משותף ל- 2 בניינים.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

11. **אזור מגורים 5 מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר הוא שטח לאזור מגורים 5 מיוחד וחלות עליו הוראות תכנית מס' במ/3458/א'.

12. **שטח נוף פתוח:**

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטח נוף פתוח וחלות על שטחים אלו ההוראות של תכנית 3000 ב' לגבי שטח נוף פתוח.

א. השימושים המותרים בשטח זה הם:

1. ייעור וחורשות.
 2. עיבוד חקלאי כגון: מרעה, גידולי שדה או ירקות, כרמי זיתים, מטעים.
 3. דרכים קיימות.
- ב. אסורה הקמת מבני עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.

13. **שטחים לבנייני ציבור:**

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים, מס' הקומות המרבי ושטחי הבניה המרביים בשטחים אלו יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מס' סידורי של המגרש	שטח המגרש במ"ר	שימושים מותרים	מס' קומות מרבי	סה"כ שטחי בניה מרביים במ"ר
1	11,350	בית ספר	3	11,350
2	1,000	גן ילדים, מעון יום	3	1000
3	1,800	גן ילדים, מעון יום	3	1800
4	2,400	גן ילדים, מעון יום	3	2400
5	2,000	גן ילדים, מעון יום	3	2000
6	2,000	גן ילדים, מעון יום	3	2000
7	17,000	בית ספר, ושלוחת מתנ"ס	3	17,000

הערות:

1. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ב. למרות השימושים המפורטים בטבלה שלעיל תותר תוספת שימושים ציבוריים, שינוי בשימושים ציבוריים ושילוב שימושים במגרשים, הכל עפ"י הדרישות הפרוגרמטיות באזור המתוכנן ובאישור מהנדס העיר.

ג. קווי הבניין המרביים יהיו קדמי 6 מ'.

אחורי 5 מ'.

צדדי 4 מ'.

ד. תנאים למתן היתר בניה ראה סעיף 9 (יא) לעיל.

ה. הוראות בינוי ופיתוח ראה סעיף 16 להלן.

ו. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

14. שטח פתוח

ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים ובנוסף ההוראות הבאות:

א. השצ"פים יתוכננו ויבוצעו על ידי ועל חשבון היזם ועפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.

ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח מפורטת לשטח המגרש לאישור האגף לשיפור פני העיר.

15. חזית מסחרית:

בחזית המגרשים המסומנים בתשריט בקו סגול תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית וכן ההוראות הבאות:

א. בחזית המסחרית תותרנה חנויות למסחר קמעונאי, שירותים ומשרדים שאין בהם משום מטרד לדירות המגורים.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"מ - 1980.

16. הוראות בניה:

א. כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ב. כל תוספת בניה לבנין קיים הבנוי באבן תיבנה באבן

- טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג. הסיתות והכיחול יהיו כדוגמת הבניין הקיים.
- ג. יותרו אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית כגון, מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי דודי שמש וקולטי שמש וכיו"ב.
- ד. גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בניית המבנה שבחלקה.

17. דרכים:

- א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן ותוואי המעברים הציבוריים להולכי רגל יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח דרך לביטול וייעודו יהיה כמסומן בתשריט.
- ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. יותר מעבר כלי רכב במעברים הציבוריים לצורך גישה לחניה פרטית בתחום החלקות.
- ה. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. לא יותר מעבר כלי רכב במעברים אלו.
- ו. פיתוח הכבישים, המדרכות והמעברים הציבוריים יהיה בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש לאישור האגף לשיפור פני העיר. תכנית הפיתוח תכלול נטיעות עצים במדרכות מלווים במערכת השקיה תת קרקעית ממוחשבת. ביצוע הפיתוח כאמור, יהיה במסגרת תקציב שיוקצה ע"י מנהלת בית חנינא.
- ז. בשלב התכנון המפורט ייקבע מיקום לתחנות אוטובוס לפי דרישות תחבורה ציבורית.
- ח. בשלב התכנון המפורט יש לתאם חיבורים של הכבישים המתוכננים עם הכבישים שבתכנית במס' 3458 / א'.

18. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה התקף לבניין או לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. כל מקומות החניה הדרושים בשטח כל חלקה יינתנו בתחומי החלקה עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה, למעט בחלקות המפורטות בסעיף ג' להלן.
- ג. החניה הנדרשת לחלקות 50, 49, 51 בגוש 30611 תהיה בתחום הכביש הציבורי מצפון בשטח המיועד לחניה.

19. שטח עתיקות:

השטחים המסומנים בתשריט בקו מקוטע בצבע שחור ובמספר שחור בתוכם הם אתרי עתיקות ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

- א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - ח'עדסה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה בי.פ. 1390 מיום ה- 31.8.67).
- ב. תנאי למתן היתר בניה, היתר חפירה, היתר הריסה, בכל חלקה בשטח התכנית הוא אישור רשות העתיקות.
- ג. בשטח התכנית בוצע סקר פיתוח. להלן פירוט אתרי העתיקות שהתגלו בסקר. האתרים מסומנים בתשריט בקו מקווקו שחור ובתוכו מצוין מספר האתר.

אתר 11 - כעשרה רגמים (גלי אבנים) גדולים עם קוטר ממוצע של 6 מ' וגובה של מטר מסביב לרגמים קיימים, קירות ואבני בניה. נלקטו חרסים מתקופת הברזל והברונזה.

אתר 22 - כעשרה רגמים וקיר טרסה ענקית, שני בורות מים הרוסים וחצובים. נלקטו חרסים מתקופת הברזל.

אתר 55 - רוגס ארוך הכולל יסודות בניה, קירות וחרסים מתקופת הברזל.

אתר 551 - רוגס קטן הכולל חרסים מתקופת הברזל.

אתר X - מתצבה גדולה מאוד עם מדרגות חצובות שהשתמרו היטב.

אתר 1 - קבר.

אתר 2 - מערה.

אישור רשות העתיקות בשטחים המסומנים בתשריט כאתרי עתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת

חפירת הצלה לפי תחילת העבודה. יתכן שימור האתר במקומו במקרה ויתגלו ממצאים בעלי חשיבות.

ד. אישור רשות העתיקות ביתר התכנית מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילתן.

20. מבנים ו/או

סככות ו/או

גדרות להריסה:

המבנים ו/או הסככות ו/או הגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.

21. הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

22. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

בכל בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

23. קולטי שמש

על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. בגגות משופעים לא תותר הצבת דודים גלויים על פני הגג.
ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

24. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

25. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

26. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



27. חתימות:

מגיש התכנית:

מנהלת בית חנינא.
ת"ד 21516, ירושלים 91213
טל. 5855866-02

בעלי הקרקע:

בעלי קרקע פרטיים.

המתכנן:

רונאל אדריכלים
יד הרוצים 4, ירושלים 93420
טל 02-6731862 פקס 02-6738570

רונאל אדריכלים
יד תרוצים 4, ירושלים
טל. 6731862-02

תאריך 11.3.99
1807

(תאריך עדכון אחרון: 12.9.2001)

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6041
הועדה המחוזית החליטה כאשור את התכנית
בישיבה מס' 1507
סמנכ"ל תכנון
ל"ה הועדה