

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0422659

**הקמת שני בניינים חדשים בשכ' בית חנינא- ירושלים.**

ירושלים

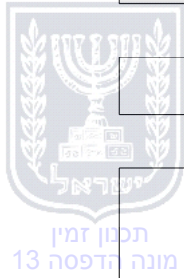
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
12/11/2017

לאשר את התוכנית  
12/12/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
22/01/2017

להפקיד את התכנית  
24/08/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שם התכנית : הקמת שני בניינים חדשים בשכ' בית חנינא- ירושלים

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

התכנית נמצת בשכונת בית חנינא בתחום התכנית המאושרת במ/3458 א צפון ירושלים על שטח של 3278 מ"ר, במגרש ריק.

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת במ/3458 הם :

1- אזור מגורים 1 מיוחד.

2- דרך מאושרת.

3- שטח מבני ציבור

מצב בניין מוצע :

1- התכנית מציעה הקמת שני בניינים בני 8 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות, סה"כ 30 יח"ד בשני הבניינים.

2- התכנית מציעה הפרשת שטח לצרכי ציבור לשם קבלת 250% בנייה מירבים לפי המדינות באזור זה.

3 התכנית מציעה הגדלת זכויות בנייה והתרת שימושים רב-תכליתיים בשטח בניין ציבור.

הקרקע היא בבעלות של המגשים .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הקמת שני בניינים חדשים בשכ' בית חנינא- ירושלים.

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

101-0422659

מספר התכנית

3.278 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221910

קואורדינאטה Y 637425

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' אל קמר סמטה 6- מצפון לכביש 20 בית חנינא, ירושלים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה בית חנינא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק		98-101

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
במ/ 3458 / א	ג27

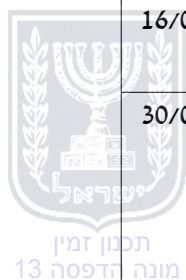
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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
תמא/ 15	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות	4884	3594	25/05/2000
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
במ/ 3458 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר במ/3458 א.	4605	1269	11/01/1998



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל חיימן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל חיימן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	29/06/2017	מואייד קואסמי	29/06/2017	מחייב לעניין: גובה ומס' קומות במבני מגורים. נספח בנוי מנחה בלבד עבור מבנה ציבורי.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/06/2017	מואייד קואסמי	29/06/2017		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

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית, . עיריית ירושלים		וועדה מקומית	ירושלים	ככר ספרא		02-6297777	02-6297777	
	פרטי	בהאא אלדין מחמוד			ירושלים	עיסוויה (1)		02-7248562		bhaa_alden@hotmail.com
	פרטי	ג'מאל סרנדח			ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		02-5652441		jmalco_sr@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	ג'מאל סרנדח			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5652441		jmalco_sr@gmail.com
אחר	עולא משהור			ירושלים	צור בחר		02-5652441		mshhor_k@hotmail.com
אחר	חוסין משהור			ירושלים	צור בחר		02-5652441		mshhor_k@hotmail.com
אחר	בהאא אלדין מחמוד			ירושלים	עיסוויה		02-7248562		bhaa_alden@hotmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אולפת דולה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5658475	02-5658475	
אחר	אמינה דולה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5658475	02-5658475	
אחר	יאסר דולה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5658475	02-5658475	
אחר	יונס דולה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5658475	02-5658475	
אחר	יוסף דולה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5658475	02-5658475	
אחר	מוחמד דולה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5658475	02-5658475	
אחר	מירוות דולה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5658475	02-5658475	
אחר	סירבת דולה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5658475	02-5658475	
אחר	תיסיר דולה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5658475	02-5658475	
בעלים	. עיריית ירושלים		וועדה מקומית	ירושלים	ככר ספרא		02-6297777	02-6297777	

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

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל חיימן		חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	עורך ראשי	מואייד קואסמי		חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אשרף חג' יחיא	1058	סיגמה הנדסה	טייבה	אבו אל עקארב		09-6854215	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הקמת שני בנייני מגורים ומבנה למוסדות ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.
3. הקמת שני בניינים בני 8 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות לכל בניין..
4. קביעת מס' יח"ד ל- 30 יח"ד בשני הבניינים.
5. קביעת הוראות להקמת מבנה ציבור לצרכי רווחה/ קהילה/ חינוך/ בריאות.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.
7. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת קוי בנין חדשים.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

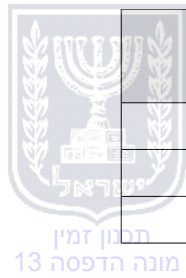


תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

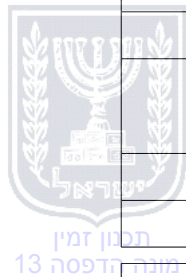
3.278



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	1,037	+1,737	2,774		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	+21	30		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,037	+2,204	3,241		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

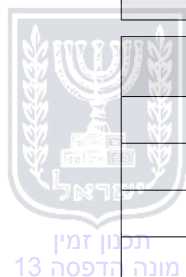
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	201
מגורים ד'	2, 1
שביל	103, 102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	201
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שביל	102

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	251	7.66
מגורים 1 מיוחד	1,807	55.13
שטח לבנייני ציבור	1,220	37.22
סה"כ	3,278	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	251.05	7.66
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,517.4	46.28

## מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
42.46	1,391.95	מגורים די'
3.60	118.04	שביל
100	3,278.45	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2- קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט. קו בניין התת-קרקעי עבור שטחי בנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3- זכויות בנייה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4 - תותר הקמת מרפסות זיז לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח מרפסת לא תעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרוחב של מרפסת זיז לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התק ועל פי מידות תקניות.</p> <p>3. כל מקומות החניה בבנייני מגורים יהיו בקומות חנייה תת-קרקעיות במלואן.</p>

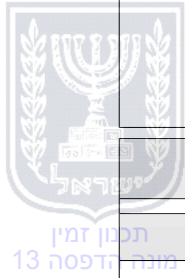
**4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך**

4.2.1	שימושים שירותי רווחה/ קהילה/ חינוך/ בריאות
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים לבניני ציבור.</p> <p>ב. יותר שילוב של שימושים רב תכליתיים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו..</p> <p>ג. זכויות בנייה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ד. פתרון החנייה בשטח זה יתואם עם אגף תושי"ה לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>ה. השטח הזה מיועד להפקעה כמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p>

**4.3 דרך מאושרת**

4.3.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות

4.3	דרך מאושרת
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>
4.4	שביל
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר ציבורי להולכי רגל, גישה לכלי רכב.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תא שטח 103 הוא שביל להולכי רגל בלבד.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה בתא שטח 102 הוא שטח של שביל שבו תותר גישה לכלי רכב.</p> <p>ג. פיתוח השטח יתואם עם אגף תושי"ה ומחלקת שפ"ע כתנאי למתן היתר בנייה.</p>



## 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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
																עיקרי
ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 24.5	21.58	15	(1) 45	406	2828	1090		264	1474	696	1	מגורים ד'
(3)	(3)	2	8	(2) 24.5	21.58	15	(1) 45	483	3362	1631		264	1467	696	2	מגורים ד'
(3)	(3)	3	8	(2) 24.5	21.58	15	(1) 45	483	3362	1631		264	1467	696	2	מגורים ד'
(3)	(3)	2	5	(2) 17.5			(1) 45	300	4551	1517		260	2774	1517	201	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 13



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 13

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בניה (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
150	(3)	(3)	1	מגורים	מגורים ד'
150	(3)	(3)	2	מגורים	מגורים ד'
	(3)	(3)	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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 כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

השטח העיקרי למרפסות זיז מהווה השטח המרבי למרפסות זיז, בהתאם לתנאים שלהלן:

1. שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.

2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

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

(1) תכסית הבנייה התת-קרקעית לא תעלה על 80%..

(2) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני, חדר מכוונות וחדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי. מובהר, כי נספח בנוי מנחה בלבד בהתייחס לבניין הציבור..

(3) כמסומן בתשריט..



**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

- א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל.
- 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, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**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.

**6.3****ניהול מי נגר**

ייוותרו 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).

**6.4****היטל השבחה**

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.

**6.5****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.

**6.6****סטיה ניכרת**

- א. מס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קוי 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-2002.
- ד. המרחק בין בנייני המגורים בשטח התכנית לא יקטן מ-8 מטר הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ה. כל סטיה מההוראות לעניין "מרפסות זיז" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p> <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>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ובין היתר בנושא הקריבה לכביש 20.</p> <p>ה. תנאים להיתר יהא תאום עם הגיחון /מחלקת המים, ביוב, וניקוז.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה לקביעת גודל ומיקום של מתקני האשפה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס ושירות על התוכנית.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור שירותי כבאות, לרבות אישורה בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>א. 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 בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>	<p><b>6.11</b></p>

## 6.11

## שמירה על עצים בוגרים

ד. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד עבור כל בניין מגורים .	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בנייה ראשון	1- תאום פיתוח בניין הציבורי (תא שטח 201) עם מהנדס עיריית ירושלים או מי מטעמו. 2 ? תאום דרכי גישה (תאי שטח 102,101) עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	טופס לאכלוס בניין	1 - השלמת ביצוע דרכי גישה (תאי שטח 102,101) לשביעת רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו. 2- נטיעת עצים בוגרים בתאום מחלקת שפ"ע.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.