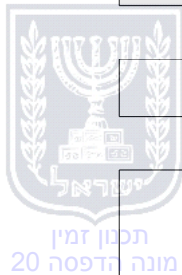


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0620716

תוספת בנייה לבניין קיים והקמת בניין חדש בשכ' בית חנינא-ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
03/06/2019

לאשר את התוכנית  
16/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
12/08/2018

להפקיד את התכנית  
27/03/2019

תאריך 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 : תוספת בנייה לבניין קיים והקמת בניין חדש בשכ' בית חנינא-ירושלים .

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה .

התכנית נמצאת בשכונת בית חנינה בתחום התכנית המאושרת 7465-מגרש ד14 .

מצב בניין קיים בתא שטח 100 :

קיים בחלקה בניין בן 3 קומות מעל הקרקע , אשר נבנה ללא היתר בניה .

בכל קומה שתי יח"ד סה"כ 6 יח"ד .

בקרקע יש חניה ליד הבניין .

מוצע :

1-הכשרת בניין קיים בן 3 קומות , ללא היתר בניה בתא שטח מס" 100 יחד עם אטימת שטח כתנאי להפקדת התכנית.

2-תוספת קומה אחד מעל בניין קיים סה"כ 2 יח"ד חדשות בתא שטח מס" 100 .

3-הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה בתא שטח מס" 101 יחד עם הפרשת שטח ציבורי בקומת קרקע.

מגיש התכנית הינו אחד מבין בעלי חלקה 65, גוש 30607 אשר תואם הוראות רישום בתשריט תכנית 7465 בעניין בעלי זכויות במגרש ד'14.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה לבניין קיים והקמת בניין חדש בשכ' בית חנינא-ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0620716 מספר התכנית

1.467 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן  
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	221311
קואורדינאטה Y	638635

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח בין רח' גיבראן ח'ליל גיבראן לבין רח' אלכסנדר אל ח'ורי, 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	גיבראן ח'ליל		

שכונה בית חנינא - ירושלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק		65

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7465	ד14

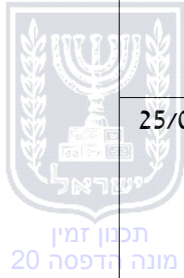
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
25/05/2000	3594	4884	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	כפיפות	תמא/ 15
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	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית מתאר 62	החלפה	62
12/12/2006	861	5604	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 7465 (למעט הוראות חלוקה).	החלפה	7465
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
11/01/1998	1269	4605	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית במ/3458/א.	החלפה	במ/3458/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			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	01: 48 12/05/2018	מחמד אבו גנאם	10/05/2018	2		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		06: 02 06/02/2019	עלאא עבד אלקאדר	04/02/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא		23: 18 09/02/2019	עלאא עבד אלקאדר	04/02/2019	1	1: 250	רקע	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	מחמוד גזאווי			ירושלים	(1)		052-2389671		

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, כתובת: בית חנינה החדשה רחוב גיזבראן ח'ליל ..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	משרד סולטן סלימאן	ירושלים	(1)		02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רבאב אבו רג'ב	121763	prisma	ירושלים	(2)		02-8711431	02-8711443	rabab.a.r. 1983@gmail. com
מודד מסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	(3)		054-2207206		zd5838502@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכלות	הנדסאי	עלאא עבד אלקאדר	21172312	משרד עבד אלקאדר אדרכלות	ירושלים	בית חנינא (החדשה 4)		02-9948830	02-9948830	alaabdalkader @hotmail.co m

(1) כתובת : ת.ד. 38165

ירושלים.

(2) כתובת : צור באהר-ירושלים.

(3) כתובת : בית חנינה.

(4) כתובת : ת.ד. 21486 בית חנינא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

הכשרת בניה ו-תוספת קומה אחד מעל הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב' ומגורים ג'.

2-קביעת קווי בניין חדשים.

3-הגדלת מספר יח"ד המרבי.

4-קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית .

5-קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

6-קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7-קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

8-קביעת הוראות בגין עץ לעקירה .

9-קביעת הוראות הפקעה וקביעת שימוש ציבורי בתא שטח מס' 101.

10- קביעת שטח לאטימה בתא שטח 100.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
מגורים ג'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101
להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין תחתי	מגורים ג'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,467	100
סה"כ	1,467	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	738.24	50.32
מגורים ג'	728.95	49.68
סה"כ	1,467.18	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בתא שטח 100 תותר הכשרת בניין הקיים ותוספת קומה חדשה.</p> <p>2. שטח המסומן לאטימה בנספח בנוי יישאר אטום עד להוצאת היתר בניה וכמפורט בסעי' 7.1 להלן.</p> <p>3. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התכנית.</p> <p>4. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. מיקום החניות כמצוין בנספח הבנוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. השלמת פתרון החניה תהיה בחנייה תת-קרקעית בתא שטח 101.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. הגדרות המסומנות בתשריט/נספח הבינוי בצהוב מיועדות להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותתת, מאותו סוג אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>גגות</b></p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ו	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בתא שטח 101 תותר הקמת בניין מגורים חדש מעל חניה תת-קרקעית. הבניה המוצגת בנספח</p>

4.2

## מגורים ג'

<p>הבינוי הינו מנחה בלבד.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התכנית. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכנית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>3. זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>4. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ירוק, המצוי בקומת הקרקע והיקפו כ-80 מ"ר יותר שימוש לדירה לאנשים עם מוגבלות בלבד.</p> <p>5. לא יותר שינוי שימוש או ניווד שטחי הבניה של השטח המיועד לצרכי ציבור . הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>6. תותר תוספת מרפסות (מעל ה- 180% המותרים) לפי התנאים להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת שלא תעלה על 10 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 תהיה גדולה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה, כולל השלמת פתרון חניה עבור בנין הקיים בתא שטח 100.</p> <p>ב. מיקום החניות כמצוין בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>	ב
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. השטח המסומן בנספח בנוי בצבע ירוק ומצוי בקומת קרקע במפלס (+736.3) הינו שטח ציבורי אשר ישמש כדירה עבור אנשים עם מוגבלות.</p> <p>2. שטח זה מיועד להפקעה וחלות עליו הוראות סעיף 6.2 (הפקעות לצרכי ציבור).</p>	ג



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)		4	(1) 12.24	8	35	143	1054			172	882	738	100	מגורים	ב' מגורים	
(2)	(2)	(2)	2	6	(1) 18.36	11	35	314	(3) 2283	895		271	1117	729	101	מגורים	ג' מגורים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
100	(2)	100	מגורים	מגורים ב'
	(2)	101	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ושטחי מרפסות מקורות.

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

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכוונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבנוי..
- (2) כמפורט בתשריט.
- (3) אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם: כ-180% מירבי למגורים בנוסף ל-80 מ"ר עבור דירה לאדם עם מוגבלות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.1</b>
<p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלה שבסעי' 3.2 לעיל.</p> <p>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.</p> <p>ג. 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>	
<b>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.2</b>
<p>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.</p>	
<b>6.3 עתיקות</b>	<b>6.3</b>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<b>6.4 ניהול מי נגר</b>	<b>6.4</b>
<p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי 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).</p>	
<b>6.5 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</b>	<b>6.5</b>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p>	
<b>6.6 סטיה ניכרת</b>	<b>6.6</b>
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבנוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. כל סטיה מהוראות "מרפסת זיז" המפורטות בסעיף הוראות בנוי (סעיף 4.2.2 א(6)) תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. שלביות ביצוע שנקבעו בסעיף 7.1 להלן הינה מחייבת.</p>	
<b>6.7 פסולת בניין</b>	<b>6.7</b>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	

<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.8</b>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.9</b>
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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>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 (להל"ן: 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 התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תוש"ה, כגון: - הסדרת מדרכות, התחברות רמפת כניסה לחניה וכד'.</p> <p>ה. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף תברואה בדבר מיקום וגודל מתקני אשפה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק, לרבות בנושא: תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור ושטח הציבורי המתוכננים, באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה או משטח ציבורי, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת הכבאות, לרבות בנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</li> <li>2. בבניינים שגובהם עולה על 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן וואו להתקין מערכות מתזים.</li> </ol> </p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום שטח ציבורי עם מח' מבני ציבורי והמינהל הקהילתי שבעיריית ירושלים.</p>	

<b>מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.10</b>
<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 בנייה 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>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תוקף לתכנית	אישור יחידת הפיקוח כי השטח האטום נותר על כנו ולא בוצעו עבירות בניה חדשות.
2	היתר בניה	א. אישור יחידת הפיקוח כי השטח האטום נותר על כנו ולא בוצעו עבירות בניה חדשות. מונה הדפסה 20 תכנון זמין ב. תאום תכנון דירה לאדם עם מוגבלות בתא שטח 101 עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. הבניה תבוצע בהינף אחד כל בנין בנפרד, לא תותר בניה בשלבים. ד. לא תותר תוספת קומה בתא שטח 100 עד להגשת תכנון להשלמת פתרון חניה בחניון תת-קרקעי בתא שטח 101 מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	טופס אכלוס	א. ביצוע בפועל של השלמת פתרון חניה עבור בנין הקיים בתא שטח 100 בחניון תת-קרקעי בתא שטח 101 לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. גמר פיתוח דירה לאדם עם מוגבלות בתא שטח 101 לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. נטיעת עצים בוגרים בתאום אגף שפ"ע.

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20