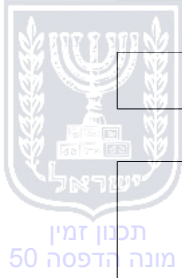


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0630582

הכשרת בנין והקמת שני בניינים חדשים בשכונת בית חנינא, ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/02/2020

לאשר את התוכנית

04/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לחלק מחלקה 2, וחלקה 29 מגוש 30611 בשכונת בית חנינה, התכנית 6671 המאושרת מייעדת אזור זה למגורים 1 ולאזור נוף פתוח. לפי תכנית המתאר 2000 השטח מיועד למגורים. התכנית מציעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמה בשטח התכנית וכוללת את חלקה 29 בשלמותה וחלק מחלקה 2. התכנית מציעה הכשרת בנין קיים בשטח התכנית והקמת שני בניינים חדשים, הפרשת שטח ציבורי פתוח וכליתת גן ילדים בקומת הקרקע של הבניין החדש. מגישי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע שבחלקות 2 ו-29.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הכשרת בנין והקמת שני בניינים חדשים בשכונת בית חנינא, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0630582

מספר התכנית

2.116 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220810 קואורדינאטה X

638200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אלמארוחה בית חנינה - 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

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		2, 29

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 50תכנון זמין
מונה הדפסה 50תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	62
28/01/2002	1238	5049	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 6671.	החלפה	6671
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



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				חגי יחיא איברהים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגי יחיא איברהים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	11/02/2019	חגי יחיא איברהים	08: 27 19/10/2020		לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	18/05/2020	חגי יחיא איברהים	11: 47 09/09/2020		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	9	14/05/2019	מוחמד בשיר	10: 55 09/09/2020		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה			30/07/2019	חגי יחיא איברהים	16: 20 20/02/2020	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 250		15/10/2020	אחמד עבאסי	13: 55 15/10/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		11/02/2019	חגי יחיא איברהים	15: 46 20/02/2020		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
	פרטי	גואהר דעמס			ירושלים	(1)				
	פרטי	מחמוד פקיה			ירושלים	(2)				

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. באמצעות יפוי כח מעו"ד סמיח בשיר, כתובת: שכונת בית חנינא, כתובת: שכונת בית חנינא.
(2) כתובת: שכונת בית חנינא.

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
	עורך ראשי	חגי יחיא איברהים	100379	חגי יחיא אדריכלים ומהנדסים	ירושלים	(1)		02-6260363		ibrahag@gmail.com
	שמאי	מוחמד בשיר	923		סחינין	(2)				m76_bashir@walla.com
	מודד	אשרף חג יחיא	1058		טייבה	(3)				sigma.sur@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	(4)		02-6275463		abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת : שכונת בית חנינה.

(2) כתובת : סחינין כביש ראשי ת.ד. 3186.

(3) כתובת : שכונת אלגאלמה.

(4) כתובת : ת.ד. 27226-ירושלים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

תוספת בינוי לבנין קיים והקמת שני בניינים חדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור נוף פתוח ומאזור מגורים 1 למגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', לשביל ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת מספר הקומות המירביים בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים.
9. קביעת זיקת הנאה בתחום התכנית.
10. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
11. קביעת הוראות בגין הקצאת שטח לצרכי ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
מגורים ג'	3
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	102
שביל	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	3
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי	מגורים ב'	2
קו בנין תחתי	מגורים ג'	3
קו בנין תחתי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי	שביל	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	991	46.83
נוף פתוח	1,125	53.17
סה"כ	2,116	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	464.11	21.93
מגורים ג'	421.22	19.91
מגורים ד'	750.95	35.49
שביל	79.39	3.75
שטח ציבורי פתוח	400.29	18.92
סה"כ	2,115.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן כמון זמין מונה הדפסה 50. ישראלי ת"י 413.
ב	שמירה על עצים בוגרים א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. ה. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	מגורים, גן ילדים
4.3.2	הוראות
א	פרוגרמה לשטחי ציבור 1. בקומת הקרקע של בנין החדש בתא שטח 1 יוקצה שטח לשימוש ציבורי לגן ילדים. שטח גן הילדים לא יפחת מ-128 מ"ר וחצר צמודה בשטח של כ-175 מ"ר. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.10. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תיחשב סטיה ניכרת. 2. הכניסה לשטח ציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, ומכיוון החצר תובטח נגישות לנכים.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים

4.4	שטח ציבורי פתוח
	גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחק, שבילים וכל שימוש שיתאים לגינה ציבורית.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם בניית מבנה המגורים כגינה ציבורית.</p> <p>2. מפלס הגינה הציבורית יקובע למפלס הרחוב הסמוך באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל.</p> <p>3. פיתוח השטח הציבורי הפתוח יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל.
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטח המסומן בגוון ירוק בתשריט מיועד לשביל להולכי רגל</p> <p>1. פיתוח השביל יהיה בד בבד עם פיתוח השטח התוכנית ובתיאום עם מחלקת דרכים בעיריית ירושלים</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח השביל ואישורה מול אגף תושי"ה בעיריית ירושלים</p> <p>3. תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר פיתוח השביל בהתאם לתכנית.</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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	2	5	(1) 16.1	10	5	45	228	1060	320	130	610	464	2	2	מגורים	ב' מגורים	
(2)	2	6	(1) 18.9	10	6	45	348	1464	708	138	618	421	3	3	מגורים	ג' מגורים	
								128		12	116		1	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
(2)	2	8	(1) 25.2	20	15	45	409	3075	1198	257	1620	751	1	1	מגורים	ד' מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
60	(2)	(2)	2	2	מגורים	מגורים ב'
	(2)	(2)	3	3	מגורים	מגורים ג'
			1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
150	(2)	(2)	1	1	מגורים	מגורים ד'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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 ומרפסות.



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר מעקה בגובה תקני חדר עליה לגג..

(2) בהתאם למסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. תותר שילוב חומרים ואלמנטים קלים בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
6.2	קווי בנין
<p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט:</p> <p>1- קו בניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2- קו בניין הנו עבור בניה על קרקעית.</p>	
6.3	חניה
<p>1. החניה תהיה תת-קרקעית בלבד בתחום תאי שטח 1-3 (כולל פתרון חניה עבור הבניין הקיים בתא שטח 2) על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. יותר מעבר כלי רכב בתחום החניון התת קרקעי בין כל תאי השטח.</p> <p>3. מיקום החניה כמצוין בנספח הבנוי הינו מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>4. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשה תכנית חניה מפורטת ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות.</p> <p>6. ממדי המעלית המובילה למרתפי החניה יאפשרו הסעת אופניים כך ששני הגלגלים על רצפת המעלית".</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>איחוד וחלוקה לפי פרק ג' ללא הסכמה</p> <p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר 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 ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
6.5	ניהול מי נגר
<p>א. יותרו 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).</p>	
6.6	סטיה ניכרת
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>6.6 סטיה ניכרת</p> <p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 4. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינם מחייבים. כל סטיה משלבי ביצוע תחשב כסטיה ניכרת. 5. כל סטיה מהוראות מרפסות המפורטות בסעיף הוראות בנוי (סעיף 4.2.2 א, 4.3.2 א) תחשב כסטיה ניכרת. 6. הוראות סעיף 4.3.2 לעניין פרוגרמה לשטחי ציבור הינן מחייבות וכל סטיה מהוראות אלה תיחשב סטיה ניכרת.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי להיתר בניה ראשון בתא שטח 1 יהיה אישור תכנית פיתוח של שטח ציבורי פתוח בתא שטח 102 בתאום עם מחלקת שפ"ע ואישור תכנית של גן ילדים וחצר צמודה בתאום המחלקה למבני ציבור לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ תקן תקן וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים, מערכת רמזורים בתחום החניון וכד' בתאום אגף תושבי"ה. 6. תנאי למתן היתר בניה, חפירה ו/או פיתוח ראשון בשטח יהא תאום עם מורשה נגישות מתו"ס. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם אגף התברואה בדבר מיקומם וגודלם של מתקני אשפה. 8. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור שירותי כבאות, לרבות בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבניה. 9. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תצ"ר בשטח התכנית.. 10. תנאי להיתר בניה יהא תאום עם מחלקת איכות הסביבה, לרבות בנושא פתרון אוורור מאולץ מהחניון ופתרון ניקוז בשטח התכנית. 11. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהא הגשה ואישור של תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות. 12. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח השביל ואישורה מול אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטחים אלה יפותחו מעבר לכלי רכב על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות</p>	<p>6.8</p>



זיקת הנאה	6.8
העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
היטל השבחה	6.9
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
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.	
הריסות ופינויים	6.11
א. המבנים/ גדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה. ב. תנאי להוצאת היתר בניה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.	
בינוי ו/או פיתוח	6.12
שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5: 1. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. 2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 3. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 4. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה. 5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	1. בנין קיים בתא שטח 2 : אישור יחידת הפיקוח כי השטח האטום נותר על כנו ולא בוצעו עבירות בניה חדשות. 2. בנין חדש בתא שטח 1 : אישור תכנית פיתוח של שצ"פ בתא שטח 102 ואישור תכנית של שטח גן ילדים בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. הגשת תכנית פיתוח השביל ואישורה מול אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. 4. הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד.
2	טופס אכלוס	1. בנין חדש בתא שטח 1 : גמר פיתוח שצ"פ וגן ילדים, לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>2. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>3. השלמת ביצוע הסדרי תנועה ברחוב הגובל בתכנית, לפחות בקטע שמול התכנית, לפי הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת, ובתיאום עם אגף תושי"ה.</p> <p>4. גמר פיתוח השביל בתיאום עם אגף תושי"ה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50