

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0456608

**הקמת בניינים חדשים ותוספת בניה בשכ' בית חנינא- ירושלים.**

ירושלים

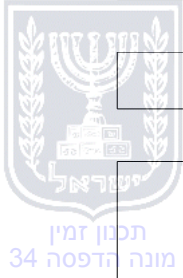
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



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 בניינים חדשים ותוספת בניה בשכ' בית חנינא- ירושלים.

תאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה ..

התכנית נמצת בשכונת בית חנינא והשטח גובל ברחוב אלעקבא מדרום וברחוב אלסדאקה מצפון ירושלים, שטח התכנית הינו כ- 13491 מ"ר,

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י התכנית המאושרת 6671 הם :

- 1-אזור מגורים 1 מיוחד.
- 2-דרך מאושרת.
- 3-שטח ציבורי פתוח.
- 4-שטח נוף פתוח.
- 5- מעבר ציבורי עם זכות מעבר לרכב.

מצב בניין קיים :

בחלקה קיימים 7 בניינים אשר כוללים 23 יח"ד כמפורט להלן :

מצב בניינים קיימים :

- 1- מגרש 8 קיים בניין בן 3 קומות לפי היתר מס' 06/464.1 סה"כ 5 יח"ד.
- 2- מגרש 3 קיים בניין בן שתי קומות לפי היתר מס' 06/673.1 סה"כ 3 יח"ד.
- 3- מגרש 6 קיים בניין בו 3 קומות לפי היתר מס' 06/473 סה"כ 3 יח"ד.
- 4- מגרש 5 קיים בניין בן שתי קומות לפי היתר בנייה מס' 07/505 סה"כ 4 יח"ד.
- 5- מגרש 7 קיים בניין בן שתי קומות לפי היתר מס' 06/463 סה"כ 4 יח"ד.
- 6- מגרש 9 רק מכל בניה..
- 7- מגרש 4 קיים בניין בן שתי קומות סה"כ שתי יח"ד.
- 8- מגרש 1 קיים בניין בן שתי קומות ללא היתר בנייה סה"כ שתי יח"ד.
9. מגרש 2 קיים בניין בן 5 קומות לפי היתר מס' 2014/109 .
- 25 יח"ד קיימות בתחום התכנית.

מצב מוצע בתכנית :

- 1- התכנית מציעה הפרשת 40% משטח הנוף הפתוח תוך שינוי יעוד לאזור מגורים ד' ודרך מוצעת.
  - 2- הקמת בניינים חדשים .
  - 3- במגרשים שבהם קיימים בניינים מוצע תוספת של שתי קומות מעל הקיים במסגרת של 160% בנייה שטח מירבי מעל הקרקע.
  - 4- הריסת כל הסככות והגדרות והבנין לפי המסומן בתשריט.
- הקרקע היא בבעלות מגיש .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניינים חדשים ותוספת בניה בשכ' בית חנינא- ירושלים.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0456608 מספר התכנית

13.491 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

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

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

220900 קואורדינאטה X

638750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא רח' אל עקבה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		ארד אל עקבה	ירושלים

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30606	לא מוסדר	חלק		138, 140-141
30607	לא מוסדר	חלק	78	79, 1000-1001
30612	מוסדר	חלק		1000

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 34



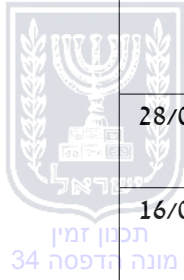
תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6671	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 6671.	5049	1238	28/01/2002
62	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 62.	687	1586	16/07/1959
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
5022	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 5022.	4393	2390	22/03/1996
מק/ 5022 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מק/ 5022 / א.	4847	2432	30/01/2000
3000 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3000 / ב.	3904	3204	18/07/1991



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים.	12: 37 21/07/2019	ישראל חיימן	21/07/2019	10		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מחייב לעניין מסי קומות, גובה בנייה מירבי וכניסה קובעת.	14: 02 20/08/2020	סלאם גית מסוודה	20/08/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 12 30/08/2020	מוחמד עמרו	30/08/2020	3	1: 250	מנחה	דרכים
לא		14: 03 20/08/2020	סלאם גית מסוודה	20/08/2020	2	1: 200	מחייב חלקית	חתכים
לא		13: 08 06/08/2020	סלאם גית מסוודה	06/08/2020		1: 500	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	פריד אבו זהרייה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5658452	02-5658452	fareed12345@gmail.com
	פרטי	בסאם מסוודה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6568457	02-6568457	maswadeh1234@gmail.com
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6297777	02-6297777	fsavishai@jerusalem.muni.il

**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	ישראל חיימן		חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com
	הנדסאי	סלאם גית מסוודה	26204601	חץ אדריכלים	ירושלים	ואדי אל ג'וז		02-6285095	02-6285095	misrad.hetzz@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	טופיק ג'בארה	991	טופיק ג'בארה	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com
תנועה	יועץ	מוחמד עמרו		ירדן	ירושלים	בן שדאד ענטרה	1	02-6275463	02-6275463	ahmad@yard en-eng.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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 בניינים חדשים ותוספות בנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב', ו' ג'.
2. שינוי יעוד קרקע משטח נוף פתוח לאזור מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח ודרך חדשה.
3. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח ושביל לדרך חדשה.
4. קביעת הוראות בינוי עבור תוספת שתי קומות מעל הבניינים הקיימים.
5. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת 4 בניינים חדשים בגובה של 6-8 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות.
6. קביעת מס' הקומות המירבי.
7. קביעת שטחי בנייה מירביים.
8. קביעת קווי בניין חדשים.
9. הגדלת מס' יח"ד מ-23 יח"ד ל-155 יח"ד.
10. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
12. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
13. קביעת הוראות לעניין עצים בוגרים לשימור ולהעתקה.
14. קביעת הוראות עבור שטח זיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 3, 5 - 8
מגורים ג'	2, 4
מגורים ד'	9
שטח ציבורי פתוח	201, 203
דרך מאושרת	103
דרך מוצעת	101, 104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1, 3, 7
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	9
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	103
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	8
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	103
מבנה להריסה	דרך מוצעת	101, 104
מבנה להריסה	מגורים ב'	3, 5
מבנה להריסה	מגורים ג'	2, 4
מבנה להריסה	מגורים ד'	9
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201, 203
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1, 5 - 7
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	2, 4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	9

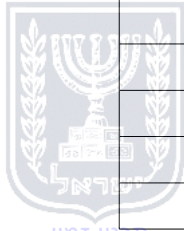
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,608	11.92
מגורים 1 מיוחד	4,246.1	31.47
מעבר ציבורי להולכי רגל	50	0.37
נוף פתוח	6,957	51.57
שטח ציבורי פתוח	630	4.67
<b>סה"כ</b>	<b>13,491.1</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,608.29	11.92

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.36	1,936.81	דרך מוצעת
24.61	3,319.84	מגורים ב'
8.98	1,211.24	מגורים ג'
22.55	3,041.84	מגורים ד'
17.57	2,369.25	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>13,487.27</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. בתאי שטח 1,3,5,6,7,8 תותר תוספת 2 קומות מעל קונטור הבניינים הקיימים.</p> <p>2. קומות חניה מעל הקרקע ימנו באחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע.</p> <p>3. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תבנה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p>
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>הוראות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה הוא מעבר להולכי רגל ללא מגבלת כלשהי.</p> <p>2. שטח זה, יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח כתנאי למתן טופס אכלוס לתא שטח מספר 8.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תותר הקמת מבנים חדשים בני 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.</p> <p>2. זכויות הבניה, מספר קומות ומספר יח"ד יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
<b>4.3</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תותר הקמת שני מבנים חדשים בני 8 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית.</p> <p>2. זכויות הבניה, מספר קומות ומספר יח"ד יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>



<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>א. נטיעות וגינון.                  ב. מעברים ושבילי הליכה ורכיבת אופניים.                  ג. ריהוט רחוב כגון ספסלים, שולחנות גן ומצללות.                  ד. מתקני משחק, ספורט ובילוי.                  ה. תאורה.                  ו. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות ובכללם מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותקשורת.                  ז. דרך גישה לכלי חירום.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח.                  2. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.                  3. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית י-ם.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	<p>1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.                  2. כחלק בלתי נפרד מביצוע הפיתוח בתחום הדרך שבתכנית, יבוצעו מקומות חניה, רוצף השטח ויינטעו באם ניתן, עצים, לאורך הדרך, בהתאם לתאום עם אגף תחבורה ושירותי הנדסה ואגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	<p>1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.                  2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.                  3. כחלק בלתי נפרד מביצוע הפיתוח בתחום הדרך שבתכנית, יבוצעו מקומות חניה, ירוצף השטח ויינטעו באם ניתן, עצים, לאורך הדרך, בהתאם לתאום עם אגף תחבורה ושירותי הנדסה ואגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</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 כלי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)		4	12.2 (1)	4	45	115	624			66	558	540		1	מגורים	ב' מגורים
(2)		4	12 (1)	8	45	160	856			132	724	534		3	מגורים	ב' מגורים
(2)		4	12.2 (1)	7	45	195	958	176 (3)		93	689	491		5	מגורים	ב' מגורים
(2)		5	15 (1)	5	45	144	446	9	103	57	297	323		6	מגורים	ב' מגורים
(2)		4	12.2 (1)	8	45	191	1245	248 (3)		102	895	652		7	מגורים	ב' מגורים
(2)		5	15.25 (1)	9	45	200	1565	340 (3)		121	1104	780		8	מגורים	ב' מגורים
(2)		5	13 (1)	6	45	220	969	253		122	594	440		2	מגורים	ג' מגורים
(2)		6	12 (1)	12	45	260	2002	616		160	1226	770		4	מגורים	ג' מגורים
(2)		8	24.96 (1)	96	45 (5)	541	16448	6714		1218	8516	3042	1+2	9	מגורים	ד' מגורים



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 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	אתורי				
	(2)	(2)		1	מגורים	מגורים ב'
	(2)	(2)		3	מגורים	מגורים ב'
	(2)	(2)		5	מגורים	מגורים ב'
	(2)	(2)		6	מגורים	מגורים ב'
	(2)	(2)		7	מגורים	מגורים ב'
	(2)	(2)		8	מגורים	מגורים ב'
	(2)	(2)		2	מגורים	מגורים ג'
120 (4)	(2)	(2)		4	מגורים	מגורים ג'
960 (4)	(2)	(2)	1+2	9	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, מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים ע"פ התקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג..

(2) לפי המסומן בתשריט.

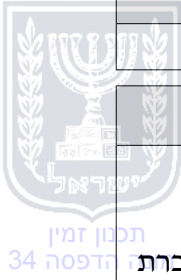
(3) שטח חניה מעל הקרקע ימנו באחוזי בניה מירביים מעל הקרקע ולא יעלו על 160% שטחים מירביים..

(4) שטח כולל מרפסות.

(5) התכסית התת קרקעי לא תעלה על 80% משטח המגרש..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. 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>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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה למגורים בתא שטח מס' 9 יהיה אישור תכנית לפתוח השטח הציבורי בתא שטח 201, על ידי מהנדס העיר ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה למגורים בתא שטח מס' 9 יהיה אישור תכנון מפורט לביצוע הדרך המוצעת ממערבה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה אישור תכנית לפיתוח השטח הציבורי הפתוח בתיאום התכנית עם אגף שפ"ע.</p> <p>7. אישור תכנית תנועה מפורטת למערכת הכבישים שבתחום התכנית, כולל התחברות עם הכבישים הקיימים וסטטוטוריים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם הרשות הארצית לכיבוי והצלה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה ו/או יציאה לביצוע יהא אישור אגף שפ"ע (גננות, אחזקה, מאור ובטיחות).</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מח' נגישות, רשות העתיקות וחברת חשמל.</p> <p>13. תיאום מערך הכבישים מול אגף תושייה לרבות התאמת תכנון הכביש לפרויקט של אל-עקבא.</p>
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
<b>6.4</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>א. מספר הקומות המירבי כמצוין בתכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. שלבי ביצוע המפורטים בהוראות התכנית הינם מחייבים, וכל סטיה מיהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<b>6.5</b>	<b>עתיקות</b>
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את





<p><b>6.5 עתיקות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1.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. 2.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (1) לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. 3.השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>יותר 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: חפץ וחלוקים).</p>	
<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א.כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב.העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג.חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ד.העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ה.באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות. ו.נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
<p><b>6.9 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
<p><b>6.10 מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p><b>6.10</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 בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב.על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p><b>6.11 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.12 קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או)</p>	

<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א'. קירות תמך :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד.</li> <li>2. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים. ואין לשלב קיר ומסלעה. תותר בניית מסלעה מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.</li> <li>3. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי) לא יעלו על 1.60 מ' גובה. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלות הגובה כפי שפורטו ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברחוב מזערי של 1.2 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.</li> <li>4. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד לגובה של 4.5 מ', וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים, והכל באישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בהיתר הבניה.</li> <li>5. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית.</li> <li>6. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.</li> <li>7. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסת לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה.</li> <li>8. במגרשים בהם מרבית שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה אשר תוצג בתכנית הבנוי של המגרש.</li> <li>9. כשיש הפרשי גובה בין שני מגרשים שכנים, הקיר התומך יבנה ע"י המגרש הגבוה יותר, מתחתית מפלס הפיתוח של השכן הנמוך ועד ראשו של הקיר. אם השכן התחתון מקדים בבניה את העליון, הוא חייב לחפור את החפירה עבור הקיר בתוך מגרש השכן העליון 1 מ' מרחב עבודה. בעל הזכויות במגרש העליון חייב לאפשר חפירה זו.</li> <li>10. תותר חדירה לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במידה שלא תעלה על 1 מ'.</li> </ol>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>ב'. גדרות.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הגדרות כלפי הכבישים, לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</li> </ol> <p>ג'. מתקני אשפה / מיכלי גז / מעבר תשתיות תת-קרקעיות וניקוז :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.</li> <li>2. יותר מעבר מערכת תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים, בכל מקום בו נדרש הדבר. מעבר מערכות התשתית והניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים. תרשם זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלו. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק</li> </ol>	

<p><b>6.13 הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>בבקשה להיתר הבניה יש להימנע ככל הניתן ממעבר קווי ביוב מאספים בתחום המגרשים הפרטיים, ולמקמם בגבולות מגרשים ציבוריים מכל סוג. במקרים בהם הדבר אינו מתאפשר, הקווים המאספים העוברים בתחום מגרש פרטי יהיו "קו עיוור" בקטע זה.</p> <p>ד. נטיעות, גינון :</p> <p>1. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבנין, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור, עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסוג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות), בחזית הבנין יינטע עץ אחד לכל 6 מטר אורך חזית הבנין.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 במגרשי המגורים הוא ביצוע הנטיעות לרבות התקנת מערכת השקייה הכוללת שעון אוטומטי.</p>	
<p><b>6.14 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"</p>	
<p><b>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<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>	
<p><b>6.16 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>1.תנאי למתן טופס אכלוס למגורים בתא שטח מס' 9 הינו סיום פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם אגף שפ"ע .</p> <p>2.תנאי למתן טופס אכלוס למגורים בתא שטח 9 הינו סיום ביצוע בפועל למערך הכבישים שבתחום התכנית בתאים עם אגף תוש"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>3.תנאי לטופס אכלוס למגורים הינו נטיעת עצים בוגרים בכל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>	
<p><b>6.17 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>1.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>2.תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
<p><b>6.18 אדריכלות</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>הוראות בינוי עבור מרפסות :</p> <p>בייעודי קרקע ג' ו-ד נתין לאפשר תוספת מרפסות בתנאי המפורטים להלן :</p> <p>1.שטח עיקרי למרפסות יהיה בהתאם לעמודה המרפסות בטבלת השטחים בסעיף 5.</p> <p>2.לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>3.שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</p> <p>4.המרפסות תהיינה ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.</p> <p>5.מידת הרוחב של המרפסת תהיה גדולה ממידת העומק שלה.</p> <p>6.הפתרון העיצובי של המרפסות, יובא לאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר, שיוכלו לאשר פתרון עיצובי שונה, ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבנין.</p> <p>7.כל סטייה מהוראות סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>	

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה עבור כל מבנה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	מתן היתר בניה	אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ומערך הכבשים בתיאום עם מהנדס עיר.
3	תנאים לטופס לאכלוס	1- סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 201 בפועל להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. 2- סיום ביצוע בפועל לכבישים המוצעים בתכנית בתיאום עם אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. 3- נטיעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.

