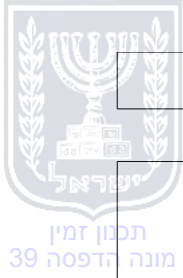


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0686121

מתחם למגורים ושטח למבני ציבור בשכ' בית חנינא - ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם למגורים ושטח למבני ציבור בשכ' בית חנינא - ירושלים

תיאור התכנית המוגשת ורקע להגשתה :

מדובר בתכנית בשכונת בית חנינה בתחום תכנית מאושרת 6671 בצפון ירושלים בשטח של כ-25 דונם. מצב מאושר :

יעוד קרקע הינו אזור מגורים מיוחד-דרך מאושרת-שטח נוף פתוח-שביל להולכי רגל עפ"י תוכנית 6671.

בינוי קיים :

בחלקה 63, קיימים 5 בנייני מגורים ללא היתרי בנייה_בחלקה 75 קיימים 3 בנייני מגורים אשר נבנו עפ"י היתר בנייה מס' 2010/562 .

מצב מוצע בתכנית :

1- התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע לאזור מגורים ג', אזור מגורים ב', שטח למבמנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה ושביל להולכי רגל.

2- התכנית מציעה תוספת בניה מעל בניינים קיימים בהתיר והכשת בניין קיים בתא שטח מס' 2 ותוספת 2 קומות מעליו.

3- סה"כ 247 יח"ד בתוכנית.

4- התכנית מציעה הפרשת לצורכי ציבור בהיקף של 40%.

5- העירייה הצטרפה כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את הדרך ולצור חיבור נוסף לרחוב אל-זיתונה מצפונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם למגורים ושטח למבני ציבור בשכ' בית חנינא - ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0686121 מספר התכנית

26.262 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר 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

220650 קואורדינאטה X

638270 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא, רח' אלמרוחה סמטה 12.

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
	1	אלמרוחה	ירושלים

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30612	מוסדר	חלק		54, 60, 62-64, 66-68, 70, 73-75, 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 39



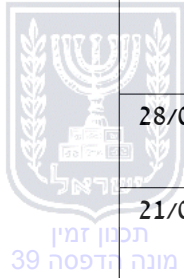
תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/2002	1238	5049	התכנית זו מחליפה הוראות תכנית 6671.	החלפה	6671
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
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
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה הוראות תוכנית 62.	החלפה	62



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 גליונות: 1-2		ישראל חיימן			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 11 05/11/2020	ישראל חיימן	05/11/2020	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		12: 11 05/11/2020	ישראל חיימן	05/11/2020	1	1: 250	רקע	חתכים
לא		12: 12 05/11/2020	מחמד עמרו	05/11/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		12: 12 05/11/2020	ישראל חיימן	26/08/2020	1	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, עריית ירושלים		עריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6293373	02-6293373	coshalom@ jerusalem.m uni.il
	פרטי	פריד אבו זהרייה		ירושלים	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5658452	02-5658452	freed. 2000@gmail .com
	פרטי	נדאל אמטור		ירושלים	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5856285		nedal_am. 20@gmail.c om
	פרטי	נאצר טהה		ירושלים	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-4586875		taha-20@g mail.com
	פרטי	הישאם עאבדין		ירושלים	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6568457	02-6568457	hishaam_ab deen@gmai l.com
	פרטי	מוהנד עאבדין		ירושלים	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6589425		mohabed- abdeen@g mail.com
	פרטי	חאמד פרוך		ירושלים	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6568457	02-6568457	hamed- frook@gma il.com

1.8.2 יזם

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	ירושלים	1	02-6285095		misrad.hetzz@gmail.com
	מודד	תופיק ג'בארה	991	טופיק ג'בארה	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502	02-5838502	zd5838502@gmail.com
	יועץ	מחמד עמרו		ירדן	ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yaden-eng.com



תכנון זמין
הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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**

יצירת מתחם חדש למגורים, שטחים פתוחים, ושטח למבני ציבור והתנווית דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד ושטח נוף פתוח למגורים ג', מגורים ב', שביל, דרך חדשה, שטח ציבורי פתוח.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לדרך חדשה.
3. קביעת שטחי בניה מירביים עבור מגורים ומבני ציבור.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מסי יח"ד ל- 247 יח"ד, מתוכם 20% יח"ד קטנות.
6. קביעת מספר הקומות המירבי למגורים עד ל-8 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות.
7. קביעת מספר הקומות המירבי עבור מבנים ומוסדות ציבור ל-6 קומות.
8. קביעת הוראות בינוי עבור השטח למבנים ומוסדות ציבור.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
10. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
11. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
12. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
13. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור ולעקירה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	4 - 2
מגורים ג'	7 - 5 , 1
מבנים ומוסדות ציבור	202
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מאושרת	103
דרך מוצעת	106 , 104 , 102
דרך ו/או טיפול נופי	107
שביל	105 , 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	103
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	202
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	7 , 6
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	7
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
מבנה להריסה	דרך מוצעת	104
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	202
מבנה להריסה	מגורים ב'	4 , 2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	שביל	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	202
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	4 - 2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	7 - 5 , 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,318.12	12.63
מגורים 1 מיוחד	333.65	1.27
מגורים מיוחד	907.75	3.46
מעבר ציבורי להולכי רגל	61.7	0.24
נוף פתוח	21,641.5	82.40
סה"כ	26,262.72	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	402.49	1.53
דרך מאושרת	2,754.48	10.49

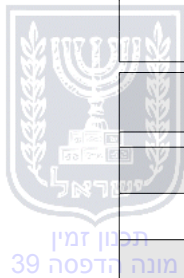
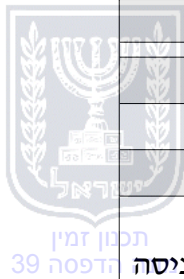
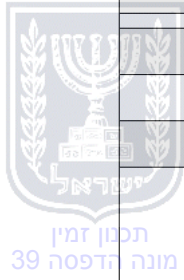
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.70	4,647.97	דרך מוצעת
22.47	5,901.12	מבנים ומוסדות ציבור
15.63	4,103.59	מגורים ב'
26.28	6,901.16	מגורים ג'
1.01	264.2	שביל
4.90	1,287.71	שטח ציבורי פתוח
100	26,262.72	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. תותר תוספת שתי קומות מעל הבניינים הקיימים כמתואר בנספחי הבינוי מס' 1 ו 2.</p> <p>2. בתא שטח 4 יותר תוספת בניין חדש במרחק של יפחת מ-6 מ' מבינוי קיים ובגובה של עד 6 קומות מעל חניה תת קרקעית.</p> <p>3. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p>
ב	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.



4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. מפלס הכניסה הקובעת (0.00) בכל בניין לא יהיה מעבר ל 0.5 מ' ממפלס הרחוב בנקודת הכניסה לבניין, וסטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מרחק בין בניין לבניין לא יפתח מ 8 מ'.</p> <p>3. מרפסות:</p> <p>א. שטח מרפסות מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיוור.</p> <p>ב. לא יותרו ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהניף אחד.</p> <p>ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרחוב 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>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	חינוך, קהילה תרבות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	1. תיאום הבינוי עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים

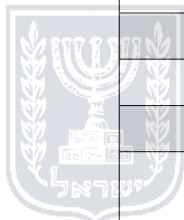
4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת"ק.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים.</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח <p>1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה למגורים אישור תכניות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח ע"י אגף שפ"ע.</p> <p>3. תנאי למתן טופס אכלוס למגורים הוא סיום פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתיאום עם מחלקת גננות.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ד. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ד. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה.</p>
4.7	דרך ו/או טיפול נופי
4.7.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות
א	דרכים <p>1- תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>2- מעבר תשתיות למערכת ניקוז בתוואי הדרך.</p>
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל ורכב, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

שביל	4.8
הוראות	4.8.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. השטח המסומן בתשריט כשביל הוא מעבר להולכי רגל ורכב ללא מגבלת כלשהי.</p> <p>2. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
									שרות	שרות						עיקרי	
(3)	(3)	(3)	3	8	(2) 24.48	37	48	(1) 45	493	6261	2200	800	3261	1269	1	מגורים	ג'
(3)	(3)	(3)	0	(4) 3	(2) 13.15	9.3	6	(1) 45	160	1030	0	80	950	645	2	מגורים	ב'
(3)	(3)	(3)	2	6	(2) 24.48	14.44	12	(1) 45	340	2823	1328	300	1195	831	3	מגורים	ב'
(3)	(3)	(3)	2	(5) 6	(2) 18.36	12.7	33	(1) 45	237	6116	2425	451	3240	2580	4	מגורים	ב'
(3)	(3)	(3)	3	8	(2) 24.48	24.8	42	(1) 45	483	8165	2750	1083	4332	1692	5	מגורים	ג'
(3)	(3)	(3)	3	8	(2) 24.48	26	42	(1) 45	481	7761	2600	1032	4129	1613	6	מגורים	ג'
(3)	(3)	(3)	3	8	(2) 24.48	31.48	64	(1) 45	482	9805	3300	1301	5204	2033	7	מגורים	ג'
(3)	(3)	(3)	1	6	(2) 21				280	16522	4720		11802	5901	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי			
480	(3)	(3)	1	מגורים	מגורים ג'
	(3)	(3)	2	מגורים	מגורים ב'
120	(3)	(3)	3	מגורים	מגורים ב'
	(3)	(3)	4	מגורים	מגורים ב'
420	(3)	(3)	5	מגורים	מגורים ג'
420	(3)	(3)	6	מגורים	מגורים ג'
640	(3)	(3)	7	מגורים	מגורים ג'
	(3)	(3)	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) התכנית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.

(2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..

(3) לפי המסומן בתשריט..

(4) בבניינים קיימים תותר תוספת של 2 קומות מעל הבניין הקיים ..

(5) בבניינים קיימים תותר תוספת של 2 קומות מעל הבניין הקיים..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
6.2	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.
6.3	חניה	1. החניה לבניה חדשה תהיה תת קרקעית. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.
6.4	חלוקה ו/ או רישום	א. 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. ב. 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. ג. 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.
6.5	ניהול מי נגר	ייתרו 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).
6.6	שמירה על עצים בוגרים	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 לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ה. באחריות היזם להוציא רישיונות/עקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. ו. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
6.7	סטיה ניכרת	א. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שיוני קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב כסטיה ניכרת. ד. שלבי הביצוע בסעיף 7.1 מחייבים וסטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון

6.7	סטיה ניכרת	
	<p>והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה.סטיה מהוראות סעיף 4.2.2(א)3(מרפסות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
6.8	פסולת בניין	
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
6.9	קולטי שמש על הגג	
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
6.10	תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"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 למתן היתר בניה ראשון הוא תיאום השטח המיועד למבנים ציבורי עם מהנדס העיר או מי מטעמו 5. תנאי למתן היתר בניה למגורים אישור תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח ע"י אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 6. תנאי למתן היתר בניה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתיאום מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 7. הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושביה. 8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 9. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס, 10. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת גישה מוטורית למגרשי המגורים. 11. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית לאישור מחלקת כיבוי אש, כולל הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה למבנה ע"פ חוק תכנון ובניה והכשרת חדר מדרגות מוגן ו/או מערכת מטפים. 12. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקני אשפה ומחזור. 13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום (תצ"ר). 14. תנאי למתן היתר בנייה ראשון למגורים יהיה הריסת הגדרות והמבנים בתחום השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתכנית. 15. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה אישור תכנון מפורט לביצוע הדרכים בתחום התכנית. 16. מתן היתר בניה למערכת הדרכים בתחום התכנית כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה בשטח</p>	

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	המיועד למבני ציבור.
6.11	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	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.
6.12	מגבלות בניה לגובה
	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 היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6.13	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק חי לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע בניה	הבניה עבור כל בניין תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	מתן היתר בנייה	1. יותר הוצאת היתר בנייה עבור כל מבנה בנפרד. 2. אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ומערך הכבישים בתיאום עם מהנדס עיר. 3. תנאי למתן היתר בניה למגורים הריסת הבניה המסומנת להריסה בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.
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 בתכנית בתיאום עם אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. 3- נטעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		4. טופס 4 למבני ציבור מותנה בסיום ביצוע בפועל למערך כבשים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39