

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0365593

תוספת אגף חדש לבניין קיים בבית חנינא

ירושלים

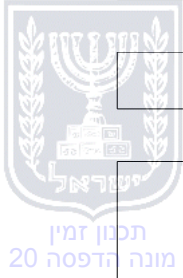
מחוז

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

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה  
נשוא התוכנית חלקה 274 בגוש 30610 הנמצאת בשכונת בית חנינא בירושלים (רח' פידי אל-עלמי).  
החלקה הינה בבעלות פרטית.  
בחלקה קיים מבנה מגורים בן 2 קומות.
2. רקע תכנוני לתוכנית  
בהתאם לתוכנית במ-3458 א' חלק מהחלקה מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד וחלק מיועד לדרך.  
בחלק המיועד למגורים, קיים מבנה היסטורי שנבנה בתחילת שנות השישים למאה הקודמת.  
תכנית זו מציעה שימור הבניין הקיים, ותוספת אגף חדש בן 6 קומות.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל  
בשטח התוכנית קיים מבנה מגורים בן 2 קומות.  
המבנה הוקם בתחילת שנות השישים למאה הקודמת.
4. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת אגף חדש לבניין קיים בבית חנינא

101-0365593

מספר התכנית

0.803 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
לי"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 221921  
 קואורדינאטה Y 637797

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח שמדרום לצומת נווה יעקב, רח' אל עלמי פיידו, 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	אל עלמי פיידו	17	

שכונה בית חנינא- ירושלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק	274	

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
במ/ 3458 / א	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית במ/ 3458 / א'.	4605	1269	11/01/1998
מק/ 5022 / א	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/5022/א. הוראות תוכנית מק/5022/א תחולנה על תוכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
5166 / ב	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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 קיימרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד קיימרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושא השימור	09: 04 27/08/2020	סחר קואסמי	26/08/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	15: 20 01/12/2019	מחמד קיימרי	01/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח שימור	16: 37 19/12/2019	גיורא סולר	21/07/2019	12		רקע	תיעוד ושימור
לא	סקר עצים	14: 19 10/12/2019	אורי אייגנר	08/12/2019	3	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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	אברהים יעקוב דרוויש			ירושלים	בית חנינא החדשה (1)		02-5838460	02-5838460	sal8282@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

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

**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
מהנדס ומתכנן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	02-6284152	mkaimari@gmail.com
אדריכלות	אדריכל	סחר קואסמי	79772	מודון- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745		mudonmk@gmail.com
אדריכל שימור	אדריכל	גיא סולר	30140		ירושלים	לונץ משה	1	077-3212315	077-3212316	giorasolar4@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוסטפה זיד	1423	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
אגרונים	אגרונים	אורי אייגנר		אורי אייגנר- ייעוץ אגרונים וסקר עצים	כפר הרא"ה	כפר הרא"ה				oritrees@gmail.com



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

תוספת אגף חדש לבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת מס' יחידות דיור מרבי בשטח התוכנית.
3. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית.
4. קביעת מספר קומות מרביים בשטח התכנית.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין מבנה/גדר להריסה.
7. קביעת הוראות בעניין עצים בוגרים.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
9. קביעת הוראות הפקעה.
10. קביעת הוראות שימור.



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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	101
דרך מאושרת	102, 101	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ב'	1
		להריסה	דרך מאושרת	102, 101
		להריסה	מגורים ב'	1
		מבנה לשימור	מגורים ב'	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1



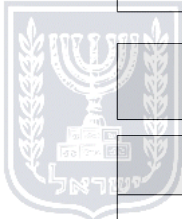
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	142	17.68	
מגורים 5 מיוחד	661	82.32	
<b>סה"כ</b>	<b>803</b>	<b>100</b>	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	141.54	17.63	
מגורים ב'	661.47	82.37	
<b>סה"כ</b>	<b>803.01</b>	<b>100</b>	



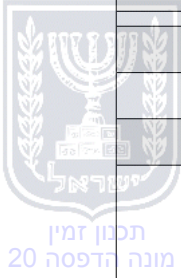
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



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 בנייה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר בנייה מעל הבית הקיים (למעט חדר המדרגות).</li> <li>תותר הקמת אגף חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף בצמוד למבנה הקיים.</li> <li>תותר הריסת חדר המדרגות בבניין הקיים.</li> <li>לאחר הריסת חדר המדרגות תשוחזר חזית חדר המדרגות.</li> <li>קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התוכנית. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.</li> <li>זכויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן.</li> <li>שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות (עבור אגף חדש בלבד) בהתאם לטבלה 5 :             <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.</li> <li>לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</li> <li>כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</li> <li>מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרחוב שלה.</li> <li>שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</li> </ol>             במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.           </li> </ol>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי למתן היתר בניה יהא תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהא תאום תשתיות הם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בהם, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</li> <li>תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</li> <li>תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשתה ואישורה של תוכנית לפיתוח הדרך לאורך המגרש עפ"י הגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס.</li> <li>תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת 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 והבנייה.</li> </ol>



4.1	מגורים ב'
	<p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקן אשפה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא שילוב הוראות שימור המבנה, כולל פרטים מקוריים וקבלת אישור מחלקת השימור.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. המבנה המסומן לשימור מיועד לשימור וחלות עליו ההוראות בסעי' ד' להלן.</p> <p>4. חזית חדר המדרגות המסומנת בתשריט התכנית כ- "חזית עם הוראה מיוחדת" היא חזית לשחזור וחלות עליה את ההוראות בסעי' ד' להלן.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>1. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי (למעט חזית חדר המדרגות) ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים וכו'. יש להסיר תוספות בניה מאוחרות ולהסדיר תשתיות.</p> <p>2. תותר הריסת חדר המדרגות ושחזור חזיתו בתאום מחלקת השימור שבעיריית ירושלים.</p> <p>3. סוג האבן וגמר הסיתות וחיפוי אבן באגף המוצע יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>4. בעת ביצוע עבודות בנייה חדשות, יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודה באתר. היה ויפגע/ ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות, יחזרו זכויות הבנייה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p> <p>5. חזיתות המבנה ההיסטורי המסומנות לשימור ישומרו במלואן. לא תותר אטימת פתחים מקוריים. יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>6. שימור המבנה ושחזור חזית חדר המדרגות ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>7. במידה ויימצא במקום בור מים הוא ישומר עם שאר חלקי הבנין ההיסטוריים.</p> <p>8. במידה ויהיה צורך בחיזוק המבנה, הבדיקה תעשה ע"י מהנדס מתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפרוט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה, יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר, אלא אם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה התקף.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה בניה המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין העיליים המפורטים בתשריט מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית),</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>התשס"ב-2002.</p> <p>3. הוראות השימור המפורטות בסעי' 4.1.2 (ד) לעיל הינן מחייבות.</p> <p>4. כל סטיה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 20% 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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.</p> <p>2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</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						
(4)	1	6	19.36 (3)	12	8	(2) 47	213	1405 (1)	345	0	219	841	661	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
שמאלי הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

מ"ר פסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אתורי				
60	(4)	(4)	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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:

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע הינם 160%.
- (2) תכסית בניה תת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) גובה בניין קיים: 6.88 מטר. גובה אגף חדש: 19.36 מטר. תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.1</b>
<p>1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל.</p> <p>2. 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>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
<b>6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>6.2</b>
<p>מבנה/גדר המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	
<b>6.3 מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.3</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 היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<b>6.4 היטל השבחה</b>	<b>6.4</b>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.5</b>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.6</b>
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים לשמירה יישמרו ככל האפשר וישולבו בפיתוח המדרכה.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>5. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
2	טופס אכלוס	1. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע. 2. שימור בפועל של המבנה ההיסטורי כמפורט בסעי' שימור בתאום מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה.

