

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/03/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

01/05/2023

תכנית מס' 101-0886804

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

מתחם מגורים ושטח מבני ציבור בשכ' בית חנינה-ירושלים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

1. התכנית חלה על חלקות 53,54,65,66 בגוש 30612 בשכונת בית חנינה .
2. שטח התכנית כ - 23 דונם.
3. על השטח הנ"ל חלה תכנית מספר 6671 המאושרת המייעדת את החלקות לדרך, שטח נוף פתוח, ולאזור מגורים 1 מיוחד, שבו מותר 75% בנייה ב-3 קומות.
4. אין בנייה בשטח התכנית למעט חלקה 65 שמכילה בניין בין שתי קומות שנבנה בהתאם להיתר מספר 104078 (מס' בקשה 2009/0749.00)
5. תכנית זו מציעה :-
  - א. הגדלת זכויות בנייה בשטח החלקה עד 320% מעל מפלס הקרקע והגדלת מספר יח"ד ומספר הקומות .
  - ב. שינוי יעוד הקרקע לאזור מגורים ד', שטח למבני ציבור, שצ"פ, שטח למבני ציבור לדת (מסגד), ודרך.
  - ג. הפרשת 40% משטח החלקה לצרכי ציבור.
  5. מגישי התכניות הינם בעל הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מגורים ושטח מבני ציבור בשכ' בית חנינה-ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0886804	מספר התכנית	
22.838 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	
לי"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
קואורדינאטה X	220650
קואורדינאטה Y	638500

### 1.5.2 תיאור מקום

בחלק המערבי של שכונת בית חנינא, דרומית לרחוב אלזאיתונה

### 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	אלזיתונה		

שכונה בית חנינה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30612	מוסדר	חלק	53, 65-66	54

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

תאריך	פרק	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	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
28/01/2002		1238	5049	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 6671.	החלפה	6671



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פהים עיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהים עיד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית ביוב וניקוז	11: 16 05/03/2023	נאסר אבו ליל	05/03/2023		1: 500	מחייב	ביוב וניקוז
לא	נספח הבינוי	12: 01 30/03/2023	פהים עיד	30/03/2023		1: 500	מנחה	בינוי
לא	סקר טבע עירוני	13: 54 28/12/2022	רון פרומקין	28/12/2022		1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	09: 30 23/03/2023	אדיר אלואס	23/03/2023		1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	12: 01 30/03/2023	מוחמד עמרו	30/03/2023		1: 500	מחייב	תנועה
לא	תשרית מאושר	13: 38 28/12/2022	פהים עיד	28/12/2022		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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 אבו חליב (1)			ירושלים	אלזיתונה				ghanem.arc hi@gmail.com
	פרטי	תהאני רדאידה			ירושלים	אל אחתראם				beit_hanina @yahoo.com
	פרטי	(2)		שרכת כהרבה מחאפטית אל קודס אל מסאהמה אל מחדודה	ירושלים	אלזיתונה		02-6269333		homari@jde co.net

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: דרכון אר"ב מספר 488780617.

(2) הערה: מורשה חתימה מטעם החברה הוא מר השאם עומרי, ת. זהות 080666712.

**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
אדריכל	עורך ראשי	פהים עיד	40049	אבו ליל להנדסה ואדריכלות	ירושלים	אלפרדוס	10	02-5400966	02-5400977	officeabuleil @yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	נאסר אבו ליל	1423	אבו ליל להנדסה ואדריכלות	ירושלים	אלפרדוס		02-5400966		officeabuleil@yaho.com
	יועץ נופי	אדיר אלוס		אדיר יעוץ יפיקוח נופי בע"מ	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-9032190		office@adir-nof.co.il
	מודד	בנאן גריב מוסה	1551		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605		musa3m@hotmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	ירדן-תנועה וכבישים	ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463		info@yarden-eng.com
	אקולוג	רון פרומקין			ירושלים	(1)		02-5332028	073-7432028	ron.frumkin@gmail.co

(1) כתובת : מבוא יערה 17.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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 למגורים עם חזית מסחרית, שטח למבנה ציבור, שצ"פ, שטח למבנה ציבור לדת, והתוויית מערך דרכים חדש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד, אזור מגורים מיוחד, שטח נוף פתוח למגורים ד', דרך חדשה, מבנים ומוסדות ציבור לדת, שטח למבנים ומוסדות ציבור, ושטח ציבורי פתוח.
2. שינוי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לשביל.
3. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
4. קביעת קווי בניין מירביים.
5. קביעת שטחי בנייה המירבים בתחום התכנית.
6. קביעת מספר קומות מירבי.
7. קביעת מספר יחידות דיור מירבי.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת הוראות הפקעה.
11. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
12. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
13. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולכריתה.
14. קביעת הוראות בגין הריסה.
15. קביעת הוראות בגין דרך וטיפול נופי.
16. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1 - 12
מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנים ומוסדות ציבור לדת	203
שטח ציבורי פתוח	202, 204, 205
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	102
דרך ו/או טיפול נופי	103
שביל	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	12
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	102
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	12
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	204
חזית מסחרית	מגורים ד'	1 - 3
מבנה להריסה	דרך מוצעת	102
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מגורים ד'	5, 9 - 12
מבנה להריסה	שביל	104
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	204, 205
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	102
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1 - 12
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	104
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	202

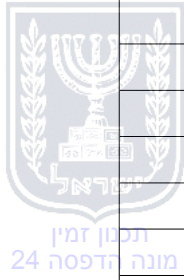
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	118	0.52
דרך מאושר	3,654	16
מגורים 1 מיוחד	2,671	11.70
נוף	16,395	71.79
סה"כ	22,838	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.52	118.41	דרך ו/או טיפול נופי
16.09	3,654.4	דרך מאושרת
4.64	1,053.97	דרך מוצעת
12.53	2,845.34	מבנים ומוסדות ציבור
2.65	601.89	מבנים ומוסדות ציבור לדת
57.40	13,034.83	מגורים ד'
1.25	283.11	שביל
4.91	1,114.9	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>22,706.85</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומסחר בקומת הקרקע
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. מפלס הכניסה הקובעת (0.00) בכל בניין לא יהיה מעבר ל חצי מטר ממפלס המדריכה בנקודת תכנון זמין מונה הדפסה 24</p> <p>הכניסה לבניין.</p> <p>2. מרחק בין בניין לבניין לא יפתח מ 6 מטר.</p> <p>3. מרפסות :</p> <p>3.1 שטח המרפסות לא יעלה על 10מ"ר ליחידות דיור.</p> <p>3.2 לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>3.3 שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</p> <p>3.4 במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>4. גובה גדרות לכיוון שטחים ציבוריים לא יעלה על 1.2 מ' גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ', במידה ונדרשת חריגה מהגובה האמור תבוצענה נסיגה של 1.50 מ' לשם שתילת שמחיה.</p>
<b>ב</b>	<b>מסחר</b>
	<b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b>
	<p>1. תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד בהתאם לסימון חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980. ב.</p> <p>3. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד למגורים הסמוכים להם בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן רישיון עסק.</p> <p>4. מפלסה הכניסה לחזית המסחרית יהיה במפלס המדרכה.</p>
<b>ג</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה .
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	חינוך, קהילה, רווחה, חברה תרבות ופנאי
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>א. יותר שילוב של שימושים רב תכליתיים בתיאום עם האגף למבני ציבור והמחלקה למדיניות התכנון.</p> <p>ב. פתרון החנייה בשטח 201 יתואם עם אגף תושי"ה לעת מתן היתר בנייה. החנייה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. השטח ישמש את הקהילה בשעות אחר הצהריים ובחופשות</p>

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לדת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> מבנה דת / ספרייה
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> א. פתרון החנייה בשטח זה יתואם עם אגף תושי"ה לעת מתן היתר בנייה. ב. הבינוי יתואם עם אדריכל העיר לפני הגשת בקשה להיתר.
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> גינות ואזורים למתקני משחקים, נטיעות וגינות, גינות למטרות נוי, פינות ישיבה ופנאי .
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> 1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם אגף לשיפור פני העיר. 2. לא תותר גישה לרכב בתחום השצ"פ. 3. על סעיף זה חל סעיף הפקעה - סעיף 6.6
<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>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
<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>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה.
<b>4.7</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b> דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> תוואי הדרך ורוחבה יהיא כמצוין בתשריט.



4.7	דרך ו/או טיפול נופי
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	שביל מרוצף, פיתוח נוף, מעברים להולכי רגל ורכב, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. השטח המסומן בתשריט כשביל הוא מעבר להולכי רגל ורכב ללא מגבלת כלשהי. 2. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.



## 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 מוחלט		
									שרות	שרות						עיקרי	
(3)	(3)	(3)	4	8	(2) 29.12	22	18	(1) 45	644	5170	2600	352	2218	803	1	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	4	8	(2) 28.34	22	18	(1) 45	641	5199	2600	352	2247	812	2	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	3	8	(2) 27.56	24	26	(1) 45	618	6725	3240	608	2877	1089	3	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	3	8	(2) 27.04	24	26	(1) 45	615	6884	3300	608	2976	1120	4	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	2	8	(2) 28.14	24	36	(1) 45	520	7863	3024	704	4135	1512	5	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	2	8	(2) 27.04	21	20	(1) 45	520	4855	1866	352	2637	934	6	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	2	8	(2) 27.04	23	20	(1) 45	520	4535	1744	352	2439	872	7	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	3	8	(2) 27.04	24	25	(1) 45	(4) 620	6460	3126	400	2934	1042	8	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	3	8	(2) 27.04	24	25	(1) 45	(4) 620	6454	3123	400	2931	1041	9	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	2	8	(2) 27.04	24	25	(1) 45	(4) 620	6460	3126	480	2854	1042	10	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	3	8	(2) 27.04	24	25	(1) 45	(4) 620	6410	3126	480	2804	1026	11	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	2	8	(2) 27.04	22	38	(1) 45	(4) 520	9061	3480	428	5153	1744	12	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	2	6	(2) 25.5			(1) 60	370	10500	3672	500	6328	2845	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	1	3	(5) 14			(1) 60	315	1895	450	90	1355	602	203	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת



תכנון זמין  
צידיה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1	160
מגורים ד'	מגורים	2	160
מגורים ד'	מגורים	3	240
מגורים ד'	מגורים	4	240
מגורים ד'	מגורים	5	320
מגורים ד'	מגורים	6	160
מגורים ד'	מגורים	7	160
מגורים ד'	מגורים	8	240
מגורים ד'	מגורים	9	240
מגורים ד'	מגורים	10	240
מגורים ד'	מגורים	11	240
מגורים ד'	מגורים	12	320
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	
מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת	203	

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

### הוראות טבלה 5:

השטחים המפורטים בטבלת שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) 1992 לרבות שטחי חניה, מרפסת למרחבים מגוונים.

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

- (1) תכנית הבנייה התת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע לא יעלו על 320% (עיקרי+שירות).
- (5) מעל גובה זה יותר צריח לגובה של 14 מ'.



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
3. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים המוצעת בתכנית ואישורו על ידי מחלקת תושי"ה בעיריית ירושלים.
4. תנאי למתן היתר בנייה למגורים בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.
5. תנאי למתן היתר בנייה בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יהיה תחילת ביצוע מערך הדרכים המוצע בתכנית.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור מורשה מתו"ס ושירות לפרויקט לפי הוראות חוק שוויון לאנשים עם מוגבלות.
7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים.
8. אישור תצ"ר יהיה תנאי למתן היתר בניה.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעניין מיקום וגודל מתקן אשפה ומתקני מיחזור.
10. 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 התקנת מערכת מחיזים בבניין רב קומות.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
12. 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.
13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.



**6.2**

**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה חפירת בדיקה חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות



<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>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.</p> <p>ב. 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> <p>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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקיז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.</li> <li>2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</li> <li>3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</li> <li>4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)</li> <li>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבניס משתלבות בגינון מונמד.</li> <li>6. תאום עם מהנדס העיר או מטעמו בדבר העברת מי נגר לשצ"פ הסמוך.</li> </ol>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</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>6.6</b></p>
<p><b>6.7 חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חניה תהיה תת קרקעית.</li> <li>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בנייה הקמת מעלית אחת המגיעה למפלס חניות האופניים תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</li> </ol>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 איכות הסביבה</b></p> <p>שטח התכנית מצוי באתר טבע עירוני נחל עטרות (צפון).</p>	<p><b>6.8</b></p>



6.8

## איכות הסביבה

1. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התוכנית, לרבות דרכי גישה לשטח העבודות. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות.
2. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התוכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
3. שטחי ההתארגנות יהיו באזורים שמיועדים לבינוי או לפיתוח. ניתן למקמם בשטח מופר שאינו מיועד לפיתוח, בתנאי כי השטח ישוקם לאחר פירוק שטחי ההתארגנות.
4. יש לצמצם למינימום את פריצת דרכי הגישה לשטח העבודות.
5. בשטחים שאינם מופרים ייעשה שימוש רק בדרכים קיימות.
6. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
7. יתוכננו צירי הליכה נגישים מהתכנית בפרט ומהשכונה בכלל, אל השטח הפתוח ממערב לתכנית.

6.9

## שמירה על עצים בוגרים

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת מיקום העצים לשימור: ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור: מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם: פיצוי נופי ושתילה חלופית.
3. בשלב היתר הבנייה יגיש היזם בקשה מסודרת להעתקת העצים וכן ערבות מתאימה לשימור העצים שסומנו לקליטת העצים המועתקים.
4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה לעצים כחוק במחלקת גנות.
5. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק של 3 מטר מהיקף גזעי העצים.
6. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
7. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
8. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופל ותוחזקו על ידי היזם.
9. נציג מחקת גנות ידוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

6.10

## סטיה ניכרת

- א. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
- ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.
- ג. בניית כל מבנה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.
- ג. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 (א) (3) מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.
- ד. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הנם מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.

6.11

## פסולת בניין

- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.12

## תנאים למתן היתרי אכלוס

1. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
2. תנאי למתן טופס אכלוס למגורים בתחום התכנית יהיה השלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>3. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת ביצוע בפועל של מערכת הדרכים בתחום התכנית ולרבות המדרכות.</p> <p>4. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה ביצוע בפועל של פתרונות הניקוז והביוב.</p>
<b>6.13</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>הקירות והמדרגות המסומנות בצהוב מיועדות להריסה. הריסת המבנה, הקירות, והמדרגות המסומנים להריסה יחרסו כתנאי לתחילת ביצוע הבניה בפועל.</p>
<b>6.14</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	<p>א. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ב. אם יידרש לחרוג מהגובה המאושר לצורך הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.</p>

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	הבניה עבור כל מגרש תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
2	מתן היתר בנייה	<p>1. יותר הוצאת היתר בנייה עבור כל מבנה בנפרד.</p> <p>2. אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ומערך הכבישים בתיאום עם מהנדס עיר.</p>
3	תנאים לטופס אכלוס	<p>1. סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 202,204 בפועל להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. סיום ביצוע בפועל לכבישים בתכנית בתיאום עם אגף תושייה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. נטעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
	זמן משעור לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.