

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12155

שם תוכנית: בניין חדש למגורים ולמסחר, דרך רמאללה, בית חנינה-ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
| | |
| <p>השרד הפנים ומרחה ירושלים אישור תכנית מס' 12155 הועדה המחוזית הוליקוד לאשר יפון זה תשי"ח מס' 25/11 ת"מ 27.11.11 מ/ צורת צבר</p> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה (הסבר על התכנית, היסטוריה תכנונית של המבנה, מה השינויים המבוקשים ומדוע, האם ההרחבות על כל הבניין או בחלקו ומדוע, האם הבניה על רכוש משותף/ פרטי וכיוב').

**תכנית מס' 12155 שם תכנית : בניין חדש למגורים ולמסחר, דרך רמאללה
בית חנינה - ירושלים.**

מדובר בשטח הנמצא בשכונת המגורים בית חנינה שגודלו כ- 1.122 דונם (גוש 30614, חלקה 306), על פי תב"ע במ/3457 החלקה מיועדת לאזור מסחרי.

התכנית מציעה:

1. הריסת המבנה הקיים.
2. הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מסחר במפלס דרך רמאללה (סה"כ 7 קומות) ו 21 קומות חניה תת קרקעית
3. שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי לאזור מגורים ג ומסחר לשם הגדלת אחוזי הבניה ל 277.0 % מירבי.

רקע תכנוני לתכנית (היתרים קודמים, תכניות בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

בניין ישן לא ידוע על היתר בניה

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהליים/ שיפוטיים)

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

בעל הקרקע הוא עסאם ראשד זלום ומגיש התכנית היא חברת בית אלמקדס להשקעות בע"מ לפי ייפוי כח אברהים ג'ולאני

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בניין חדש למגורים ולמסחר דרך רמאללה

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מספר התוכנית 12155

1.122 דונם

1.122 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

10/11/2011 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 221675
 קואורדינטה Y 636725

1.5.2 תיאור מקום שכונת-בית חנינה, דרך רמאללה, ממערב מתל אל-פול.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים בית חנינה

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30614 | • בהסדר | • חלק מהגוש | 306 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לי"ר | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| לי"ר |
|------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|--------------------------|--------------------|---|----------|--------------------|
| 16/7/1959 | 687 | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62. | • ביטול | תכנית מתאר 62 |
| 21/1/2010 | 6052 | תכנית זו כפופה לתכנית 5/166 ב, הוראות תכנית 5/166 ב תחולנה על תכנית זו. | • כפיפות | 5/166 ב' |
| 30/1/2000 | 4847 | תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו. | • כפיפות | 5022 |
| שנה לועזית 19.04.1996 | י.פ. 4400 | תכנית זו משנה את תכנית מס' במ/3457 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3457 א'. ממשיכות לחול. | • שינוי | במ/3457 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עליכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|-------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|--------------------------------------|-------------------|
| | | אד' באסם עליאן | 10/11/2011 | 1 | ל"ר | 1:100 | מנחה כשחלק מתנתונים מחייבים | נספח בנוי |
| | | אד' באסם עליאן | 10/11/2011 | ל"ר | 17 | ל"ר | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | אד' באסם עליאן | 10/11/2011 | 1 | ל"ר | 1:250 | מחייב | תשריט התוכנית |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על התשריטים.

* הנספח מחייב לגבי גובה בניה, קווי בניין, שטחי בניה, ומס' יח"ד מירביים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש / חלקה (') | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------|-------|---------------|--------|---------------|-----------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|-------------------------------|--------------|
| 30614/306 | | 02 5825551 | | 02 5827111 | ת.ד 38738 שועפאט-ירושלים | 513368449 | ח"פ | | | בית אלמקדס להשקעות בע"מ | |
| | | | | | | | | | | אברהם גולאני | |

1.8.2 יזם במועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|---------------|--------|---------------|-----------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|-------------------------------|--------------|
| | 02 5825551 | | 02 5827111 | ת.ד 38738 שועפאט-ירושלים | 513368449 | ח"פ | | | בית אלמקדס להשקעות בע"מ | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|---------------|--------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| | 02 5825551 | | 02 5827111 | שועפאט-ירושלים | | | 08004523 | עסאם זלום | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מקצוע / תואר |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|--|-----------|---------------------------|------------|----------------|--------------|--------------|
| bma@netvision.net.il | 077 2031290 | 0522 632981 | 077 2031290 | רח' ינאי 6 - ירושלים | | | 74547 | באסם עליאן | אדריכל | עורך ראשי |
| | 02 5815653 | | 02 5815653 | HOLY LAND שיד ג'וראח - ירושלים ת.ד 67652 | | | 1058 | אשרף חגי יחיא | אנץ' | מורד |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| ל"ר | |
| | |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים חדש מעל קומת מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מסחר מיוחד לאזור מסחר ומגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לבניין חדש כמפורט להלן:
○ הריסת הבניין הקיים בשטח.
○ קביעת בינוי לבניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מסחר מעל 2 קומות חניה תת-קרקעי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין מעל ותחת לקרקע בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 4598.0 מ"ר מתוכם 2685.0 מ"ר שטחים עיקריים ו 1913.0 מ"ר שטחי שירות .
- 2.2.5 קביעת מס' יח"ד ל- 18.
- 2.2.6 קביעת השימושים בשטח למסחר ו מגורים .
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניין, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, לשימור ולחצתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.122 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|--------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 2336.0 | 1217.0+ | 1119.0 | מ"ר | מגורים |
| | | 18 | 12+ | 6 | מס' יח"ד | |
| | | 349.0 | 349.0 | 559.50 | מ"ר | מסחר |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | הוראה להכפפה | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-----------|----------------------|-------------|---------|----------------|
| הוראה להכפפה | תאי שטח | הוראה להכפפה | תאי שטח | | |
| ע" שימור | זיקת הנאה | ע" להעתקה, ע" לעקירה | גדר | 1 | מסחר ומגורים ג |
| | | | מבנה להריסה | | |
| 101,1 | 1 | 1 | 101 | 101 | דרך מאושרת |
| | | | 101 | | |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב מאושר | |
|----------|----------------|-----------|------------|
| אחוזים | יעוד | מ"ר | יעוד |
| 99.73 | מסחר ומגורים ג | 1119.0 | מסחר מיוחד |
| 0.27 | דרך מאושרת | 3.0 | סה"כ |
| 100% | סה"כ | 1122.0 | 1122.0 |

| |
|------------------------------|
| 4 יעודי קרקע ושימושים |
|------------------------------|

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | שם ייעוד: מגורים ג ומסחר |
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מגורים |
| ב. | מסחר בקומת קרקע |
| ג. | חניה |
| 4.1.2 | הוראות בנוי |
| א. | <p>הוראות בנוי מגורים ומסחר:</p> <p>א. הריסת המבנה הקיים. הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מסחר במפלס דרך רמאללה (סה"כ 7 קומות) 21 קומות חניה תת קרקעית. ב. קו הבניין העילי יהיא כמסומן בתשריט. ג. קו הבניין התת-קרקעי יהיא כמסומן בתשריט.</p> |
| ב. | <p>עיצוב אדריכלי :</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. סטיו/ארקאדה:</p> <p>1. בחזית הבנין הפונה לרח' ראמללה, תיבנה ארקאדה בקומת הקרקע, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. המעבר המקורה שבשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהיא ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. עומק הארקאדה מהחזית החיצונית של הבניין ועד הקיר הפנימי שלה לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>3. רוחב הפתחים שבין עמודי הארקאדה לא יפחת מ-2.5 מ'.</p> <p>4. עמודי הארקאדה יצופו באבן לכל גובהם ולכל חזיתותיהם.</p> |
| ג. | <p>תנאים למתן היתר</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. 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>ג. 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 סלולוריים), 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>ד. תאום עם רשות העתיקות כתנאי להיתר.</p> <p>ה. תאום עם רשות התעופה האזרחית כתנאי להיתר.</p> <p>ו. קביעת שטחי הבניה ל 4589.0 מ"ר מתוכם עיקרי 2685.0 מ"ר ושרות 414.0 מ"ר מעל 0.00 הכניסה הקובעת 1499.01 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת . מס' יח"ד יהיא 18</p> |
| ד. | <p>רשות העתיקות:</p> <p>עקרונית רשות העתיקות לא תתנגד להפקדת התכנית, זאת אם ייכלל סעיף נוסף בהוראות התכנית כמפורט להלן:</p> |

| | |
|---|-----|
| <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2882/0 "ירושלים, גבעת שאול" י"פ : 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/1967 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היוזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. יהיה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> | |
| <p>פסולת בנין: 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> | ה. |
| <p>מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה: מבנה/ גדר/ מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p> | ו.; |
| <p>קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> | ז. |

| | |
|--|-------|
| שם ייעוד: דרך מאושרת | 4.2 |
| שימושים | 4.2.1 |
| דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל. | א. |
| הוראות | 4.2.2 |
| א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. א.2 תוואי הדרכים רותבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. | א. |

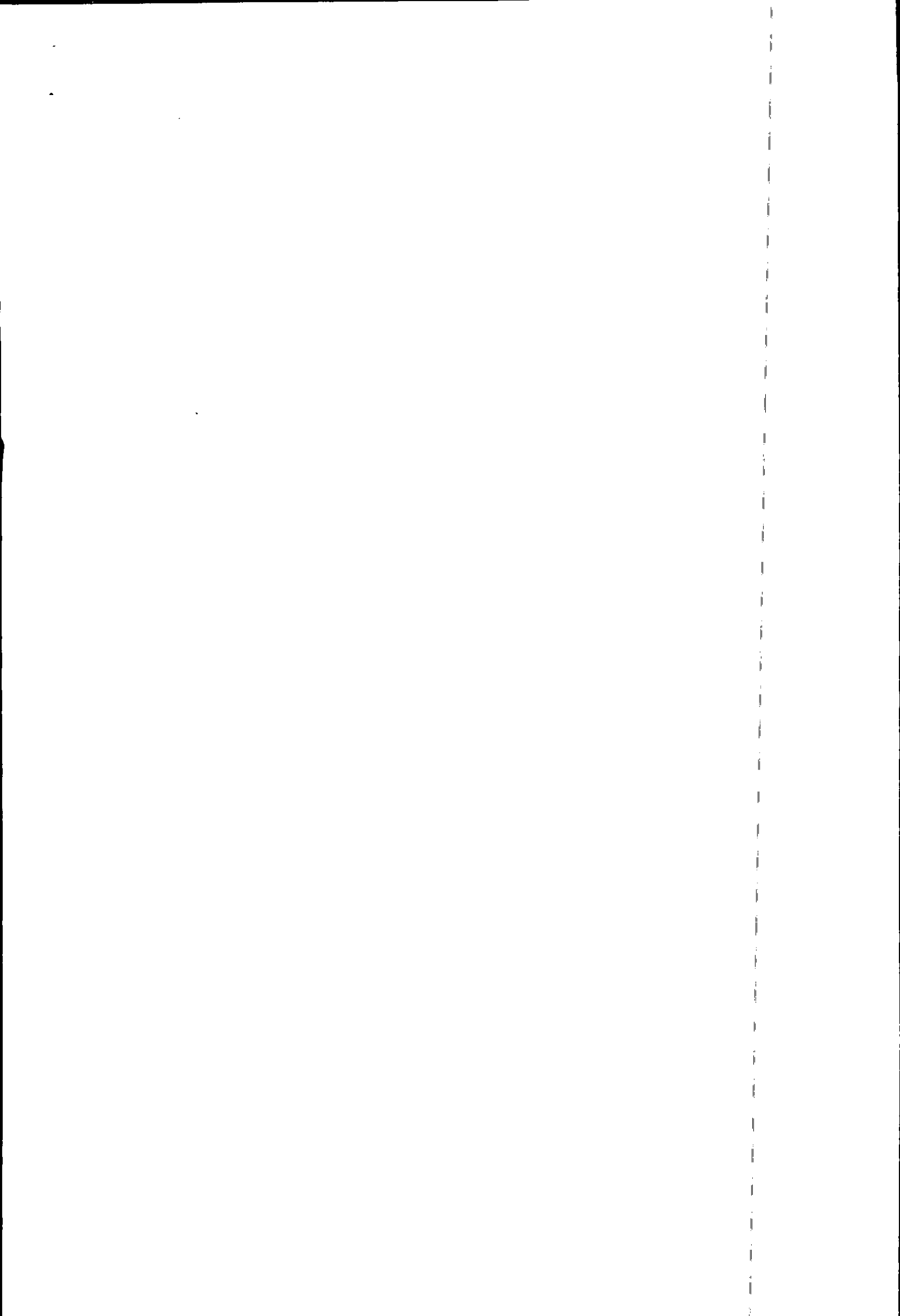
5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | צפיפות לדונם (יח"ד) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר | | שטח מגורש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|---------------|-----------------|---------------|------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
| | צדדי- שמאלי | צדדי- ימני | קדמי | מתחת למפלס הבנייה | | | | | | מעל מפלס הבנייה | מתחת למפלס הבנייה | | | |
| כמפורט בתשריט | | | 2 | 6 מגורים | 25.25 מ' ובמפורט בנספח I | 0.00 33.0 83.0 | 20.14 | 18 | 411.0 | 4598.0 | 1499.0 | 2685.0 | 1 | מסחר ומגורים ג |
| | | | | | | | | | | | | | | |

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

* (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

* הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.



6. הוראות נוספות

| |
|--|
| 6.1. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה: |
| <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> |
| 6.2. חניה |
| <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. לא תותר גישה לחניה מדרך רמאלה, תכנון חניון, רמפות.</p> |
| 6.3. היטל השבחה |
| <p>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.</p> |
| 6.4. בתכניות הכוללות חפירה: |
| <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> |
| 6.5. זיקת הנאה |
| <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כ למעבר רגלי/זיקת הנאה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p> |
| 6.6. חזית מסחרית : |
| <p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.</p> |
| 6.7. הפקעות לצרכי ציבור |
| <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> |
| 6.9. חלוקה ורישום |
| <p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל.</p> <p>ב. 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.</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 וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> |
| 6.8. חלחול מי נגר |
| <p>ייוותרו לפחות 25% 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> |

| |
|---|
| <p>6.9. סטייה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1. הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p> |
| <p>6.10. רכבת קלה תותר לרתום כבלי חשמל לבניין לצורך הרכבת הקלה.</p> |
| <p>6.11. בטיחות טיסה על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד לגובה +811 מטר מעל פני הים. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית</p> |
| <p>6.12. מתקני תקשורת: מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> |
| <p>6.13. הוראות בנושא חשמל: תנאי למתן היתר בניה יהיה - 1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.</p> |

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--|
| 1 | | הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. |

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-------------|--|-----------------------------------|-------------------|
| תאריך: | חתימה: <i>בית אלמקדס ללקאר ואלאסתיתמאר</i> | שם: חב' בית אלמקדס | מגיש התוכנית |
| מספר תאגיד: | | תאגיד/שם רשות מקומית: ו.מחוזית | |
| תאריך: | חתימה: <i>עליאן מאס</i> | שם: אד' באסס עליאן | עורך התוכנית |
| מספר תאגיד: | מ.ר. 74547 | תאגיד: ו.מחוזית | |
| תאריך: | חתימה: <i>ללקאר ואלאסתיתמאר</i> | שם: חב' בית אלמקדס | יזם בפועל |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: ו.מחוזית | |
| תאריך: | חתימה: <i>כרע</i> | שם: עאסס זלום | בעל עניין בקרע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: ו.מחוזית | |