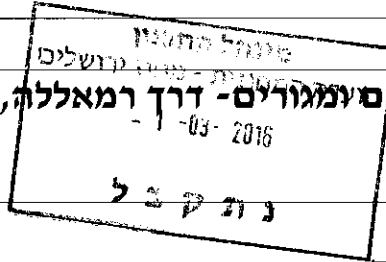


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0072397

בנייה חדשה למסחר משרדים ומגורים - דרך רמאללה, שכונת בית חנינא

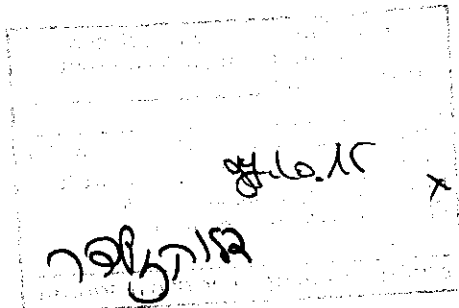


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא התוכנית חלקה 5 בגוש 30610 בשכונת בית חנינא בירושלים.
החלקה הינה בבעלות פרטית.

ע"ג החלקה קיימים שני מבנה מגורים חד קומתיים הבנויים מקדמת דנא, אשר מיועדים להריסה בתוכנית זו.

2. רקע תכנוני לתוכנית

בהתאם לתוכנית במ/3458/א החלקה מיועדת לאזור מסחרי מיוחד.

תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה ל- 250% (שטחים מרביים מעל הקרקע) וללא שטחי הציבור.

תוכנית זו מציעה הקמת 2 בניינים חדשים למסחר, משרדים ומגורים תוך קביעת מספר קומות, קווי בניין והראות פיתוח עבר שטח עם זיקת הנאה לציבור.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל

קיימים שני מבני מגורים חד קומתיים הבנויים מקדמת דנא.

תוכנית זו מייעדת את שני הבניינים להריסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 בנייה חדשה למסחר משרדים ומגורים- דרך רמאללה,
 שכונת בית חנינא

מספר התכנית 101-0072397

1.2 שטח התכנית 1.907 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

221689 קואורדינאטה X

638073 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך רמאללה - מול תחנת דלק בית חנינא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך רמאללה	ירושלים

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק	5	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

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	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בנייה, מספר קומות, פיתוח שטח זיקת הנאה/קולנדה, קווי בניין והריסות.	24/02/2016	מחמד קיימרי	24/02/2016	1	1:200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	24/02/2016	מחמד עמרו	24/02/2016	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	03/05/2015	מחמד קיימרי	29/04/2015	1	1:250	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	מוסטפה סלימאן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838560	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסטפה סלימאן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838560	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהים מוחמד מוצטפא אבו חמדה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838560	
בעלים	אחמד מוחמד מוצטפא אבו חמדה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838560	
בעלים	עבדאלה מוחמד מוצטפא אבו חמדה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838560	
בעלים	פח'רייה מוסא אבו חמדה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838560	
בעלים	מוסטפה סלימאן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838560	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עבד אלחאלק סלימאן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838560	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מסי דרכון אמריקאי לגבי פחירייה מוסא אבו חמדה: 213421159.

גבי פחירייה מוסא אבו חמדה וכלל ירשי המנוח אחמד מוחמד מוצטפה אבו חמדה מייפים את כוחו של מר מוסטפה סלימאן להגיש בשמם תוכנית זו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס בניין ומתכן ערים	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600	מודן- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	077-4957745	mkaimari@g mail.com
מודד	מודד	ניזאר אבו רגב	1168	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net
הנדסת תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	ירדן- תנועה וכבישים	ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		info@yarden- eng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 שני בניינים חדשים למגורים, מסחר ותעסוקה, הקצאת שטח ציבורי לתחנת בריאות המשפחה וקביעת הוראות לשטח עם זיקת הנאה לציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחר מיוחד לאזור מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ושטח עם זיקת הנאה לציבור.
2. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות מעל 3 קומות חנייה תת קרקעית: בניין מס' 1 אשר נמצא לאורך דרך רמאללה יהא בניין מסחר משרדים, ומגורים; בניין מס' 2 יהא בניין מגורים הכולל 17 יחיד.
3. קביעת הוראות עבור שטח למבני ציבור לתחנת המשפחה ו/או לצרכי חברה וקהילה בבניין מס' 1 בקומה ב, קביעת הוראות להקמתו והעברתו לעיריית ירושלים.
4. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה לציבור.
5. קביעת סך השטחים בתוכנית ל- 8,760 מ"ר, מתוכם 3,815 מ"ר לשטח עיקרי (הכוללים 2,604 מ"ר למגורים, 390 מ"ר למשרדים, 636 מ"ר למסחר ו- 185 מ"ר למבני ציבור) ו- 4,945 מ"ר לשטחי שירות (מתוכם 794 מ"ר על קרקעיים ו- 4,151 מ"ר תת קרקעיים).
6. קביעת שטחי בנייה מרביים עבור תחנת בריאות המשפחה או לצרכי חברה וקהילה ל- 200.0 מ"ר, מתוכם 185.0 מ"ר שטחים עיקריים ו- 15.0 מ"ר שטחי שירות.
7. קביעת שטח מרבי של מרפסות מקורות לפי 230 מ"ר עיקרי.
8. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים, וקביעת הוראות בגין ארקדה בקומת הקרקע.
9. קבעת מס' קומות מרבי ל-8 קומות מעל ל- 3 קומות חנייה תת קרקעיות.
10. קביעת מס' יחיד מרבי ל- 23.
11. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה.
12. קביעת הוראות לעקירת והעתקת עצים בוגרים.
13. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
14. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
15. קביעת הוראות פיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.907

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	185		+185		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מצב מאושר עפ"י תוכנית במ- א3458	23		+11	12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י תוכנית במ- א3458	2,604		+1,217	1,387	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מצב מוצע אינו כולל 230 מ"ר עבור שטח עיקרי למרפסות מקורות						
מצב מאושר עפ"י תוכנית במ- א3458	636		+106	530	מ"ר	מסחר (מ"ר)
מצב מאושר עפ"י תוכנית במ- א3458	390		-210	600	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	דרך מאושרת	101
זיקת הנאה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
סטיו	דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
סטיו	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	140.19	7.35
מסחרי מיוחד	1,766.85	92.65
סה"כ	1,907.04	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	140.19	7.35
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,766.85	92.65
סה"כ	1,907.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>בניין 1: מסחר, משרדים, מבני ציבור ומגורים. בניין 2: מגורים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>בתא שטח 1 יותר הקמת שני בניינים חדשים כמפורט הלקן :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניין מס' 1 יהא בן 8 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות, כאשר קומות הקרקע וקומה א' הינן מסחריות, השימוש בקומות ב' ו- ג' יהא למשרדים והשימוש בקומות ד', ה' ו- ו' יהא למגורים. 2. בקומה ב' (מפלס + 8.84) בבניין מס' 1 יופרש שטח לצרכי ציבור בגודל של 200.0 מ"ר (שטח עיקרי ושטחי שירות) עבור שימוש לחברה וקהילה או תחנה לבריאות המשפחה. 3. בניין מס' 2 בן 8 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות הכולל 17 יח"ד מגורים. 4. המרחק בין שני הבניינים לא יפחת מ- 8.0 מטר. 5. זכויות הבנייה והראות הבינוי כמפורט בטבלה שבס' 5. 6. תותר תוספת מרפסות מקורות (מעל ה- 250% המותרים) לפי התנאים להלקן : <ol style="list-style-type: none"> א. תתאפשר תוספת שטח עיקרי למרפסות זיו בהיקף של 10% משטח הדירה. ב. השטח המרבי של מרפסות זיו לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור. ג. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ד. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ה. מידת הרוחב של מרפסת זיו לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה. ו. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7. קו הבניין העילי יהא כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבנייה תת קרקעית. 8. תכסית הבנייה העל קרקעית תהא 45% ותכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80%. 9. לשטח המסחר יוקם חניון תפעולי עבור השינוע והתפעול של הייעוד המסחרי. החניון גם יכיל את מתקני איסוף ואצירת האשפה והמחזור, מערכות אלקטרומכניות שונות ועוד. 10. למסחר יקבע פיר ייעודי לפליטת זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכות מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדים אשר יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 11. הכניסה למגורים תהא באופן ישיר מרחוב ולא תעבור דרך החנויות. 12. בקומות החניה, תהיה הפרדה בין חנייה למסחר ומשרדים לבין החנייה למגורים. 13. לא יותרו פתחים בקו בניין אפס. 14. בחזית בניין מס' 1 הפונה לדרך רמאללה תיבנה קולנדה בקומת הקרקע בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1 לתוכנית זו. 15. המעבר המקורה בשטח הקולנדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהיא. 16. תנאי למתן היתר בנייה יהא העברת הודעה בדבר זיקת הנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לציינה במסמכי הליך ההסדר בכפוף להגשת כתב התחייבות בהתאם לדרישת הוועדה המקומית. 	

4.1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם 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-קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח, לרבות בדיקת משולשי ראות בכניסה לחנייה תת-קרקעית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת הנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין גודל פחי האשפה ופחי מחזור.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת דו"ח אקוסטי למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הדו"ח יציג בין היתר את כל מקורות הרעש, מפלסי רעש צפויים ופתרונות מדויקים להפחתת רעש לשם עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור שירותי כבאות.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור רשות העתיקות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור משרד הביטחון.</p>
ג	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ד	<p>שילוט וסימון</p> <p>1. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בנינו, והקומה שמעליה, יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>3. בחזית חלונות הראות של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראות.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>סימון מהתשריט: סטי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. בקומת הקרקע לבניין מס' 1 תבנה קולונדה בהתאם לסימון תחת הכותרת "סטי" בתשריט התוכנית.</p> <p>3. חזית בניין 1 הפונה לדרך רמאללה תבנה בהתאם לסימון הסטי בתשריט ובהתאם לחתכים,</p>

4.1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
<p>חזיתות ולרפרטים בנספח הבינוי; לרבות גובה פתח הקולונדה ועומק הקולונדה ורוחב הפתח בין עמודי הקולונדה.</p> <p>4. מיקומו של הקולונדה יקבע בהתאם לסימון תחת הכותרת "סטייו" בתשריט התוכנית.</p> <p>5. המעבר המקורה בשטח הקולונדה ישמש את הציבור ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור.</p>	<p>חניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, לרבות תכנון רמפות, מערך חנייה, פריקה וטעינה והסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו, בתיאום עם אגף תושייה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>3. בקומות החניה, תהיה הפרדה בין חנייה למסחר ומשרדים לבין החנייה למגורים.</p> <p>לא יותרו פתחים בקו בניין אפס.</p> <p>4. לשטח המסחר יוקם חניון תפעולי תת קרקעי עבור השינוע והתפעול של הייעוד המסחרי. החניון גם יכיל את מתקני איסוף ואצירת האשפה והמחזור, מערכות אלקטרומכניות שונות ועוד.</p>
ז	גמישות להיתר
<p>1. יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך.</p> <p>2. תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. כל שינוי בקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. פיתוח הקולונדה לאורך החזית המסחרית ופיתוח שטח זיקת הנאה בתכנית הינו מחייב, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>5. סטייה מההוראות בעניין השימוש הציבורי בקומה ב' תהא סטייה ניכרת.</p>
ט	זיקת הנאה
<p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה וכשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, הינו להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי ויחול עליו ההנחיות הבאות:</p> <p>1. בשטח זה יותר מעבר לרכב שירות והצלה.</p> <p>2. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>3. שטח זה יפותח כשטח פתוח ע"י מגישי הבקשה להיתר ובהתאם להוראות עיריית ירושלים וכתנאי בלתי נפרד מביצוע הבנייה. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא העברת הודעה בדבר זיקת הנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לציינה במסמכי הליך ההסדר. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין</p>	

4.1 מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
<p>לזיקת הנאה להולכי רגל, ללא מגלבה כלשהי, ע"י מגיש התוכנית.</p> <p>5. יודגש בזאת כי במידה ורישום הקרקע לא יסתיים עד לקבלת מתן תוקף לתוכנית, וזאת משום שהקרקע בהליכי הסדר, יוכל יזם התוכנית לרשום הערת אזהרה אצל פקיד ההסדר בכפוף להגשת כתב התחייבות בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור תוכנית פיתוח עבור שטח זיקת ההנאה, אשר תכלול בדיקת משולשי ראות בכניסה לחנייה.</p>	
<p>פסולת בניין</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>	י
<p>קולטי שמש על הגג</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>	יא
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	יב
<p>עתיקות</p> <p>1. כל עבודה שתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תאני רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת תוכנית חדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	יג
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה, יעקרו ע"י היזם.</p> <p>סימון בתשריט- עצים לעקירה:</p> <p>5 עצים לעקירה מדרום לבניין המערבי המיועד להריסה בתא שטח 1.</p> <p>3 עצים לעקירה מדרום לבניין המזרחי המיועד להריסה בתא שטח 1.</p> <p>1 עץ לעקירה ממזרח לבניין המזרחי המיועד להריסה בתא שטח 1.</p> <p>4 עצים לעקירה ממערב לבניין המזרחי המיועד להריסה בתא שטח 1.</p> <p>4 עצים לעקירה מצפון לבניין המזרחי המיועד להריסה בתא שטח 1.</p>	יד

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>סימון בתשריט- עצים להעתקה:</p> <p>11 עצים להעתקה בצד הצפון מזרחי לתא שטח 1.</p> <p>תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ה. נציג מחלקת גננות יבדוק העץ, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>טו</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה ושימוש במערכות להגברת קול מחוץ לכותלי בתי העסק.</p> <p>3. השימושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם בכדי להוות מטריד לתושבים בבתים הסמוכים ויהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא הצגת דו"ח אקוסטי למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>הדו"ח יציג בין היתר את כל מקורות הרעש, מפלסי רעש צפויים ופתרונות מדויקים להפחתת רעש לשם עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים.</p> <p>5. יש למקם את כל המכונות בקומות השירות התחתונות.</p> <p>6. בקומת החנייה תהיה הפרדה בין החנייה למסחר לבין החנייה למגורים.</p> <p>7. בין קומות החנייה לקומות המסחר יהיו שני גרעינים שונים למדרגות ומעלית, גרעין שיקשר בין החניון למסחר וגרעין נוסף שיקשר בין החניון לקומות המגורים.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>טז</p> <p>1. בתחום קומה ב' בבניין מס' 1 המוצע (מפלס +8.84) יוקצה שטח ציבורי בנוי בהיקף שלא יפחת מ- 200.0 מ"ר (שטח עיקרי + שטחי שירות) לצרכי תחנה לבריאות המשפחה או עבור חברה וקהילה, בהתאם למסומן בצבע ורוד בנספח הבינוי.</p> <p>2. מקומות החנייה הנדרשים עפ"י התקן לשטחים הציבוריים יבוצעו בתחום חנייה הבניין.</p> <p>3. השטח הציבורי יבנה במלואו ובשלמותו, לרבות מעטפת הבנייה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, בד ובבד עם בניית המגורים וכחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p> <p>4. תכנון השטח הציבורי והקמתו יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים, ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בנייה, שלא יפחת מסטנדרט הבנייה שעל פיו ייבנו שאר התוספות בתוכנית.</p> <p>5. השימוש בשטח שיועבר לידי עיריית ירושלים יהא ציבורי בלבד. שטח זה יופקע ע"י עיריית ירושלים. על שטח זה חל סעיף 6.1.</p>	
<p>חשמל</p> <p>יז</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה</p>	

<p>4.1 מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>המקומית.</p>	
<p>תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>יח</p>
<p>מגבלות בניה לגובה א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או למתקני עזר לרבות מתקני עזר זמניים, מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים שגובהם עולה על גובה התוכנית המאושר אלא באישור נציג שרהב"ט בוועדה המחוזית. ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר בתוכנית לטובת הקמת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הבטחון. ג. בהיתר להצבת עגורן מכח תוכנית זו יקבע כי יש לסמן את העגורן בהתאם לת"י 5139.</p>	<p>יט</p>
<p>4.2 דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות פיתוח השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>	<p>א</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	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	3	8	(1) 24.44		6			870			127	743	1767	1	1	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	3	8						463			73	390	1767	1	1	משרדים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	3	8						891			255	636	1767	1	1	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	3	8						200			15	185	1767	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	3	8	(3) 24.96		17			2185			324	1861	1767	2	1	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	3	8		13	23	45	(4) 496	8760	4151	0	794	3815	1767	2 + 1	1	>סך הכל<	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
60	(2)	(2)	1	1	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	1	1	משרדים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	1	1	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
170	(2)	(2)	2	1	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
230	(2)	(2)	2 + 1	1	<סך הכל>	מגורים תעסוקה ומבנים 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

הערה ברמת הטבלה:

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

השטח העיקרי למרפסות מקורות מהווה השטח המרבי למרפסות המקורות, בהתאם לתנאים שלהלן:

1. שטח מרפסות הזיז יהיה בהיקף של 10% משטח הדירה.

2. השטח המרבי לא יעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.

3. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר בניית מעקה אבן תקנית /או חדר מכוונות/ יציאה לגג עד לגובה 27.30 מ' עבור בניין מסי 1.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) מעל גובה זה יותר בניית מעקה אבן תקנית /או חדר מכוונות/ יציאה לגג עד לגובה 27.82 מ' עבור בניין מסי 2.

(4) אחוזי הבנייה המרביים מעל הקרקע הינם 250%, לשימוש למגורים מסחר ומשרדים (ואינם כוללים שטח של 200.0 מ"ר המיועד לתחנה לבריאות המשפחה או לצרכי חברה).

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<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.</p> <p>2. 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>
6.3	היטל השבחה
	<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 אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>ייותרו 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>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
הבנייה של כל בניין תבוצע בהינף אחד.	ביצוע הבנייה	1
1. ביצוע השטח הציבורי בהתאם להנחת דעתו של האגף למבני ציבור.	תנאים למתן טופס 4	2
2. פיתוח שטח זיקת הנאה בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.		
3. הסדרת משולשי ראות לפי מסקנות הבדיקה.		

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית: 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

	שם: מוסטפה סלימאן	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: מוסטפה סלימאן	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: אברהים מוחמד מוצטפא אבו חמדה	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: אחמד מוחמד מוצטפא אבו חמדה	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: עבדאלה מוחמד מוצטפה אבו חמדה	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: פח'רייה מוסא אבו חמדה	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: מוסטפה סלימאן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: עבד אלחאלק סלימאן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: מוסטפה סלימאן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: מחמד קיימרי	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
				שם ומספר תאגיד: מודן- תכנון ושמות מקרקעין