

101468

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0072371

בניין חדש למסחר ומשרדים בבית חנינא- דרך רמאללה

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
28-01-2016
נתקבל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.1.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
נשוא תוכנית זו חלקה 111 בגוש 30610 וחלק מדרך הגוש שבסמוך לגבולה המערבי.
שטח התוכנית 1,215.0 מ"ר.
מגישי התוכנית: עיריית ירושלים ובעלי זכויות בחלקה 111 בגוש 30611.
החלקה נמצאת בשכונת בית חנינא בצמוד לדרך רמאללה.
החלקה הינה ריקה ופנויה, למעט 2 מבנים ארעיים.
2. רקע תכנוני לתוכנית
על החלקה חלה תוכנית במ/3458/א'.
בהתאם לתשריט תוכנית במ/3458/א', יעוד החלקה הינו אזור מסחרי מיוחד, שטח פתוח ציבורי ודרך חדשה.
תוכנית זו מציעה תוספת זכויות בנייה כך שסה"כ זכויות הבנייה לשטח עיקרי ושטחי שירות מעל הכניסה
הקובעת (ללא השטח המיועד לצורכי ציבור) יהיו כ- 250%.
כמו כן, התוכנית מציעה הגדלת מסי הקומות המרבי.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
החלקה הינה ריקה ופנויה, למעט 2 מבנים ארעיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 בניין חדש למסחר ומשרדים בבית חנינא- דרך רמאללה

מספר התכנית 101-0072371

1.2 שטח התכנית 1.215 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

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

קואורדינאטה X 221617

קואורדינאטה Y 638123

1.5.2 תיאור מקום מגרש ריק ועליו 2 מבנים ארעיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך רמאללה		

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	111	902

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
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
5166 / ב	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
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
במ/ 3458 א	ביטול	תוכנית זו מבטלת רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות בתוכנית במ/3458 אי ימשיכו לחול.	4605	1269	11/01/1998

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד קיימרי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			מחמד קיימרי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:200	1	12/05/2015	מחמד קיימרי		12/05/2015	מחייב לעניין קווי בניין מרביים, גובה בניין ומס' קומות מרבי, הריסה ומיקום כניסה ויציאה לחנייה ראשית.	לא
תנועה	מנחה	1:200	1	28/12/2014	מחמד עמרו		28/12/2014	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		12/05/2015	מחמד קיימרי		12/05/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297672		aramnon@j erusalem.m uni.il
	פרטי	מסטפה סלימאן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838560	

הצעה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מסטפה 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	אחמד מוחמד מוצטפא אבו חמדה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838560	
בעלים	איברהים 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	

תכנית מס': 101-0072371 - שם התכנית: בניין חדש למסחר ומשרדים בבית חנינא- דרך רמאללה

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פחירייה מוסא אבו חמדה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838560	
בעלים	מוסטפה סלימאן			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838560	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מס' דרכון אמריקאי לכבי פחירייה מוסא אבו חמדה: 213421159.

גבי פחירייה מוסא אבו חמדה וכלל יורשי 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
	עורך ראשי	מחמד קיימרי	114600		ירושלים	הלל	12	077-4957745	077-4957745	mkaimari@gmail.com
	מודד	ניזאר אבו רגב	1168		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	מחמד עמר	2939877		ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		infi@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

קביעת הוראות להוספת זכויות בנייה למסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחרי מיוחד למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
3. שינוי יעוד מדרך קיימת או מאושרת למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
4. שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לדרך חדשה.
5. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לדרך חדשה.
6. שינוי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך חדשה.
7. קביעת בינוי עבור בניין חדש.
8. קביעת סך שטחים בתוכנית ל- 5,124 מ"ר מתוכם 1,860 מ"ר עיקרי (360.0 מ"ר למסחר, 1,380 מ"ר למשרדים ו- 120 מ"ר לספריה עירונית) ו- 3,264 מ"ר שטחי שירות (מתוכם 582 מ"ר על קרקעיים ו- 2,682 מ"ר תת קרקעיים).
9. קביעת שטח של 130.0 מ"ר בקומה א' (מתוכם 10 מ"ר שטחי שירות משותפים עם השימוש למשרדים) כשטח לצרכי ציבור לטובת שימוש למרכז קהילה, תרבות ורווחה, כגון: ספריה עירונית.
10. קביעת קווי בניין חדשים.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
12. קביעת מס' הקומות המרבי ל- 7.
13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
14. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
15. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
16. קביעת שימוש עבור קומה מסחרית בקומת הקרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.215			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+120	120	לספריה עירונית
מסחר (מ"ר)	מ"ר	193	+167	360	מצב מאושר עפ"י הוראות תוכנית במ/ 3458 / א.
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	733	+647	1,380	מצב מאושר עפ"י הוראות תוכנית במ/ 3458 / א.

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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102, 101
דרך מוצעת	103
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	103
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
סטיו	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	186.03	15.31
מגורים 1 מיוחד	30.66	2.52

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
63.13	767.23	מסחרי מיוחד
5.77	70.12	מעבר ציבורי להולכי רגל
13.28	161.35	שטח פתוח ציבורי
100	1,215.39	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.21	148.37	דרך מאושרת
11.69	142.08	דרך מוצעת
76.10	924.94	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,215.39	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר בקומת הקרקע. תעסוקה ומשרדים בקומות העליונות א'-ו'. מבנה ציבור בקומה א' לטובת שימוש למרכז קהילה, תרבות ורווחה, כגון: ספריה עירונית.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בניין למסחר, משרדים ומבנים ומוסדות ציבור, בן 7 קומות מעל 4 קומות מרתף לחנייה. 2. במפלס קומת הקרקע (מפלס 0.00) תותר הקמת יחידות מסחריות. בקומת הקרקע יותר להקים קומת גלריה. שטח הגלריה ייכלל במניין שטחי הבנייה העיקריים של הבניין. 3. במפלסים של הקומות העליונות (+5.60, +8.80, +12.00, +15.20, +18.40, ו-21.6) תותר הקמת יחידות למשרדים. 4. במפלס של קומה א' (+5.60) תותר הקמת מרכז קהילה תרבות ורווחה כגון ספרייה עירונית (כמסומן בנספח הבינוי) בשטח של כ- 120.0 מ"ר לשטח עיקרי ו- 10.0 מ"ר משותפים בשטחי השירות באותה קומה. יתרת שטח הקומה תשמש כיחידות למשרדים. 5. לא יותר לנייד את שטחי הציבור לשימושים אחרים. על שטח זה חל ס' 6.1 הפקעות ו/או רישום.
ב	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותה. 2. השימושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם בכדי להוות מטריד לתושבים בבתי הסמוכים ויהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר בנייה. 3. לא יותר שימוש לבתי אוכל בחזית הדרומית שפונה לבתי המגורים בחלקה 112. 4. בצד דרום הפונה למגורים, לא יוצבו מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון מערכות אוורור וכדומה. 5. עבור שימושי הסעדה יקבע פיר ייעודי לפליטת זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכות מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרידים אשר יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 6. ברמת הכניסה לחניון, בחזית הדרומית של התוכנית, יוקם קיר בגובה של 2.1 מ' באורך המרבי האפשרי, ע"מ להפחית את מטרידי הרעש ופליטת המזהמים למבנים הסמוכים. 7. יש לבצע הפרדת אש ועשן בין החניון התת קרקעי לבין המעלית וחדר המדרגות. 8. יש להכשיר רחבות הערכות ודרכי גישה לרחבות כיבוי אש. 9. הכניסה לחנייה תהא מהכביש המערבי בלבד. 10. במידה ותפוסת כל קומה תהא מעל 30 איש, יש להכשיר יציאת חירום נוספת.
ג	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח הקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>תכלול כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 ובמסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סוללריים), צינורות ביוב ומימי ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניי יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין גודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס ושירות על התוכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשתה ואישורה של תוכנית לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה בעיריית ירושלים; כולל מדרכה, מפרץ הפריקה והטעינה וההתחברויות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תוכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש, עפ"י התקן התקן ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>8. בשלב הוצאת היתר בנייה יש להגיש תוכנית לאישור המחלקה לשירותי כבאות.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>סימון מהתשריט : סטיו</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר שימוש בחומרים אחרים שלא יעלה על 30% בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>3. בקומת הקרקע תבנה קולונדה בהתאם לסימון תחת הכותרת "סטיו" בתשריט התוכנית.</p> <p>המעבר המקורה שבשטח הקולונדה ישמש את הציבור ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור על ידי בעלי הזכויות.</p> <p>4. הקולונדה תבנה בהתאם לחתכים, לחזיתות ולפרטים שבנספח הבינוי של התוכנית; לרבות גובה פתח הקולונדה וכדו'.</p> <p>5. עומק הקולונדה מחזית הבניין ועד חזית החנויות לא יפחת מ- 3.6 מ'.</p> <p>6. קומת הקולונדה, הקומות שמעליה והנסיגה מחזית הקומה החמישית יהיו בהתאם לנספח הבינוי של התוכנית.</p> <p>7. רוחב הפתח בין עמודי הקולונדה בחזית בפונה לדרך רמאללה לא יפחת מ- 2.6 מ' ולא יעלה על 4.7 מ'. בכל מקרה לא תעלה מידות רוחב הפתח בין העמודים על מידות גובהו.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. כניסה לחנייה מהכביש המערבי בלבד. לא תותר כניסה מדרך רמאללה.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב</p>

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. השימושים המצויינים בתכנית הינם מחייבים, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הקמת הקולונדה לאורך החזית המסחרית בתכנית הינה מחייבת, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ח	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: סטיו</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי ויחול עליו ההנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> בשטח זה יותר מעבר לרכב שירות והצלה. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ע"י מגישי הבקשה להיתר ובהתאם להוראות עיריית ירושלים וכתנאי בלתי נפרד מביצוע הבנייה. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש. מודגש בזאת כי במידה ורישום הקרקע לא יסתיים עד לקבלת היתר מכח תוכנית זו, וזאת משום שהקרקע בהליכי הסדר, יוכל יזם התוכנית לרשום הערת אזהרה אצל פקיד ההסדר בכפוף להגשת כתב התחייבות בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.
יב	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> קומת הקרקע מיועדת למסחר בלבד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
4.2	דרך מאושרת

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. 2. תוואי הדרך, רוחבה והרחבתה יהיו כמצוין בתשריט. 3. על שטח זה חל סעיף הפקעות ו/או רישום (6.1).</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך מוצעת. 2. תוואי הדרך, רוחבה והרחבתה יהיו כמצוין בתשריט. 3. שטח המיועד לדרך יועבר על שם עיריית ירושלים כאשר הוא פנוי מכל בנייה. 4. על שטח זה חל סעיף הפקעות ו/או רישום (6.1).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל מבנה- הכניסה הקובעת (מטר)	תבסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	(3)	1 (4)	(3)	(2)		(1)		271	360	925	1	1	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
(5)	(5)	(5)	(5)	(3)	6 (6)	(3)	(2)		(1)		301	1380	925	1	1	משרדים	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
(5)	(5)	(5)	(5)	(3)	1 (8)	(3)	(2)		(1)		10 (7)	120	925	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
(5)	(5)	(5)	(5)	4	7	24.6	45 (9)	554	5124	2682	582	1860	925	1	1	>סך הכל<	מסחר 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:

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. אחוזי הבנייה מעל הכניסה הקובע וללא שטחי הציבור: 250%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) משותפים לכל הבניין.
- (2) משותפת לכל הבניין.
- (3) משותף לכל הבניין.

(4) בקומת הקרקע.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) בקומות א'-ו'.

(7) משותפים עם שטחי השירות בקומה א'.

(8) בקומה א'.

(9) שטח התכסית בקומת הקרקע אינו כולל את שטח הקולונדה.

6. הוראות נוספות	
6.1	הפקעות ו/או רישום 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	ניהול מי נגר 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).
6.3	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
6.4	מגבלות בניה לגובה 1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגיון קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המרבי המותר לבנייה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יצאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבנייה וכוכי הינו +811 ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אישור רשות שדות התעופה. 2. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, נדרש להגיש בקשה לגורמים הביטחוניים. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. 4. שבועיים לפני הבנייה, תשלח לחיל האוויר הודעה על תחילתה.
6.5	היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאים למתן טופס 4	תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת ביצוע השטח הציבורי לשביעות רצון אגף מבני ציבור.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008		רשות מקומית
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מסטפה סלימאן שם ומספר תאגיד:		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	מסטפה סלימאן שם ומספר תאגיד:		רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אחמד מוחמד מוצטפא אבו חמדה שם ומספר תאגיד:		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	איברהים מוחמד מוצטפה אבו חמדה שם ומספר תאגיד:		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	עבדאלה מוחמד מוצטפה אבו חמדה שם ומספר תאגיד:		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	פח'רייה מוסא אבו חמדה שם ומספר תאגיד:		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מסטפה סלימאן שם ומספר תאגיד:		בעלים
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מחמד קיימרי שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי