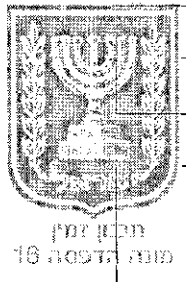


1014955

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



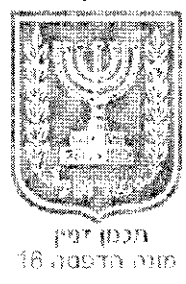
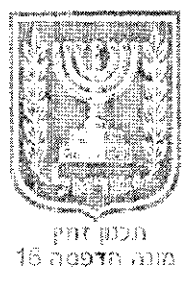
הועדה המחוזית לתכנון ומבנה
מנהל התכנון
06-08-2016
ל
ל

תכנית מס' 101-0114645

הקמת בניין למסחר ומגורים ליד דרך טאהה חוסיין בבית חנינא

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

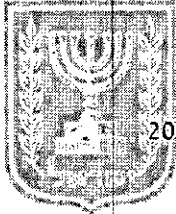


מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.3.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הו"ד המחוזית

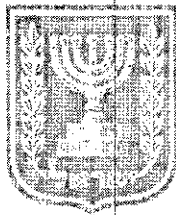
דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התוכנית המוגשת ורקע להגשתה
תוכנית זו מוגשת על מגרש 22 לפי תוכנית א'7464 המהווה מגרש תמורה לחלקה 49 בגוש מס' 30607 אשר נמצאת בשכ' בית חנינא, רח' טאהא חוסיין, בירושלים.
שטח התוכנית הינו 2,745.0 מ"ר.
החלקה הינה ריקה ללא בינוי.
החלקה הינה בבעלות פרטית, כאשר למגישי התוכנית חלק מהזכויות בחלקה.
תוכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה לשם הקמת בניין חדש למסחר, משרדים ומגורים, תוך הפרשה של 20% משטח המגרש לשטח ציבורי פתוח.
גובה הבניין המוצע הינו: 8 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות.

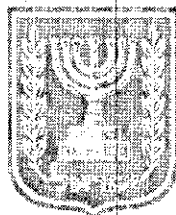
2. רקע תכנוני לתוכנית
על החלקה נשוא התוכנית חלה תוכנית א'7464.
בהתאם לתוכנית א'7464 התקבל מגרש 22 בתמורה לחלקה נשוא התוכנית בשטח של 1,743.0 מ"ר.
המגרש מסווג לאזור מסחרי מיוחד עם 120% זכויות בנייה בחמש קומות (בתנאי הקמת חנייה תת קרקעית).
3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל
לא קיים בינוי ע"ג החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 הקמת בניין למסחר ומגורים ליד דרך טאהה חוסיין בבית חנינא

מספר התכנית 101-0114645

1.2 שטח התכנית 2.745 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

221590 קואורדינאטה X

638429 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' טאהא חוסיין, שכי' 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
		טאהא חוסיין	ירושלים

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30607	לא מוסדר	חלק	49	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

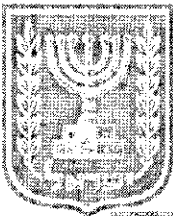
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
22	א/7464

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

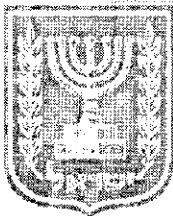
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	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.	כפיפות	תמא/15 ✓
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166/ב.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓
03/03/2005	1897	5375	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 7464/א', למעט ההוראות לענין איחוד וחלוקה תכנונית.	ביטול	7464/א ✓
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מק/5022/א.	כפיפות	מק/5022/א ✓
11/01/1998	1269	4605	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית במ/3458/א.	ביטול	במ/3458/א ✓

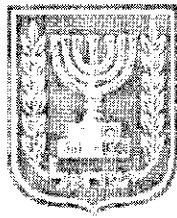
1:7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמד קימרי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמד קימרי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200	1	17/11/2015	מחמד קימרי	17/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/12/2015	קימרי מחמד	09/12/2015	מצב מאושר	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



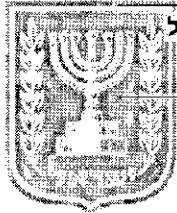
הגוף זמין
מועד הדפסה: 16



הגוף זמין
מועד הדפסה: 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



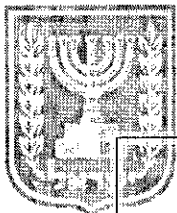
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מר	פרטי	גמאל גאבר			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמד ח'ליל		באמצעות מר גמאל גאבר	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838460	02-5838460	
פרטי	עבדאללה יאסין		באמצעות מר גמאל גאבר	ירושלים	בית חנינא (החדשה 1)		02-5838460	02-5838460	

(1) כתובת: א.ד. 471096039.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מחמוד ח'ליל		באמצעות מר גמאל גאבר	ירושלים	בית חנינא (החדשה 1)		02-5838460	02-5838460	
אחר	עאזי יאסין			ירושלים	בית חנינא (החדשה 1)		02-5838460	02-5838460	
אחר	עבד אללה יאסין		באמצעות מר גמאל גאבר	ירושלים	בית חנינא (החדשה 1)		02-5838460	02-5838460	
אחר	עבד אלעזיז יאסין			ירושלים	בית חנינא (החדשה 1)		02-5838460	02-5838460	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מס' דרכון אמריקאי של מר מחמד חיליל: 212961765
 מס' דרכון אמריקאי של מר עבדאללה יאסין: 471096039

(1) כתובת: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תוכנית בלבד.

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 קימרי	114600	מודן- תכנון ושמאות מקרקעין	ירושלים	הלל	12	077-4957745	02-6284152	mkaimari@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	נזאר אבו רג'ב	1168	ירושלים, שירותי הנדסה מדידות ופיתוח	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605	02-6567604	musa3@beze qint.net

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 ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחרי מיוחד למסחר ומגורים.
2. שינוי יעוד ממסחרי מיוחד לשטח ציבורי פתוח.
3. קביעת בינוי עבור בניין חדש.
4. קביעת סך זכויות הבנייה העל קרקעיים בשטח התוכנית ל- 250%, כאשר יתווספו לשטחים אלו שטחי מרפסות זיז מקורות.
5. קביעת סך השטחים בתוכנית ל- 7,024 מ"ר.
6. הגדלת מספר יחידות הדיור המרבי מ- 12 ל- 22 יח"ד.
7. קביעת שטח מרבי מרפסות זיז ל- 220 מ"ר עיקרי.
8. קביעת שימושים למסחר בקומת הקרקע וקומת הגלריה, ולמגורים בקומות אי-זי.
9. קביעת מס' הקומות המרבי ל- 8 קומות מעל 3 קומות תת-קרקעיות.
10. קביעת קווי בניין חדשים.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
12. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור.
13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
14. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
15. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.745

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י תוכנית .א/7464	22		+10	12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר עפ"י תוכנית .א/7464	2,559		+1,283	1,276	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מצב מוצע אינו כולל שטח של 220 מ"ר למרפסות זינו מקורות.						
מצב מאושר עפ"י תוכנית .א/7464	363		-2	365	מ"ר	מסחר (מ"ר)
מצב מאושר עפ"י תוכנית .א/7464			-547	547	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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

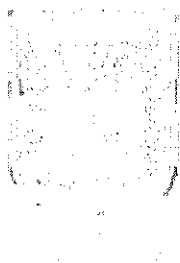
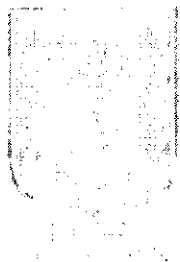
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים ומסחר	1
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
סטיו	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	922	33.59
מסחרי מיוחד	1,823	66.41
סה"כ	2,745	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
33.60	922.28	דרך מאושרת
53.11	1,458.03	מגורים ומסחר
13.29	364.77	שטח ציבורי פתוח
100	2,745.08	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

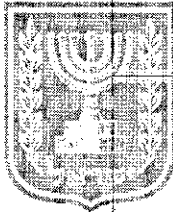
4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מסחר בקומת הקרקע וקומת הגלריה. מגורים בקומות א'-ז'.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותר הקמת בניין למסחר ומגורים, בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתף לחנייה.</p> <p>2. במפלס של קומת הקרקע (מפלס 0.00) ובמפלס של קומת הגלריה (מפלס +3.90) יותר שימוש למסחר.</p> <p>3. במפלסים של הקומות העליונות א'-ז' (+3.90, +7.02, +10.14, +13.26, +16.38, +19.50 ו-22.62) יותר שימוש למגורים.</p> <p>4. תותר תוספת מרפסות זיז (מעל ה- 250% המותרים) לפי התנאים להלן:</p> <p>א. תתאפשר תוספת שטח שלא תעלה על 10.0 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. מידת הרוחב של מרפסת זיז לא תהיה גודלה ממידת העומק שלה.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".</p> <p>במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>5. בין קומות המסחר לבין קומות המגורים, יהיו שני גרעינים שונים למדרגות ומעלית, גרעין שיקשר בין החנייה למסחר (כולל מעלית תפעולית) וגרעין נוסף בין החנייה לקומות המגורים.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>1. כל בקשה להיתר תכלול פרטים המתארים את מיקום השילוט המסחרי, מידותיו, אופיו, ופרטי הביצוע בכפוף להוראות שלהלן:</p> <p>א. בחזית הארקדה תותר הקמת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק חזר ירושלים, שילוט, התש"מ-1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת הארקדה.</p> <p>ב. בחזית חלונות הראווה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראווה.</p> <p>2. השימושים המותרים למסחר יהיו כדלקמן:</p> <p>א. מסחר קמעונאי וסיטונאי.</p> <p>ב. מלאכה בתנאי שאין בה מטרד לבניין ולציבור.</p> <p>ג. מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p> <p>ד. מועדונים בתנאי שאין בהם מטרד לבניין ולציבור.</p> <p>3. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</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 להנחיותה.</p> <p>2. השימושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם בכדי להוות מטרד לתושבים בבתים הסמוכים ויהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר</p>

4.1	מגורים ומסחר
ד	<p>בנייה.</p> <p>3. עבור שימושי הסעדה 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.</p> <p>4. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>5. מערכות המסחר השונות לא יופנו לכיוון המגורים הקיימים ממערב לתכנית.</p> <p>6. יותר שימוש לבית אוכל במסחר רק בחנויות שמחזיתן יוצאת ארקדה על מנת למנוע מטרדים לדיירים בדירות המגורים המוצעות מעל המסחר.</p> <p>7. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק.</p> <p>8. מפלס הרעש המצטבר מכל המערכות המכניות לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (בשעות היום ובשעות הלילה).</p> <p>9. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים הקיימים.</p> <p>10. יש לבצע הפרדת אש ועשן בין החניון התת קרקעי לבין המעלית וחדר המדרגות.</p>
	<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>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 קרקעיות. בעל היתר הבנייה 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 תושי"ה 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 התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>8. בשלב הוצאת היתר בנייה יש להגיש תוכנית לאישור המחלקה לשירותי כבאות. יש להכשיר רחבות הערכות ודרכי גישה לרחבות כיבוי אש.</p> <p>9. בשלב הוצאת היתר בנייה יש לתאם פתרון מיגון עם פיקוד העורף.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות שדות התעופה האזרחית.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים בעניין נטיעת עצים</p>

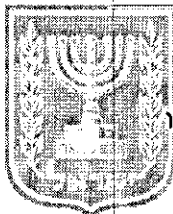
4.1	מגורים ומסחר
ה	<p>בוגרים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 1 יהיה הגשת תוכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מחלקת הגננות באגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבנה המגורים הקיים ממערב וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p>
ו	<p>חניה</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> <p>3. בקומת החניה תהייה הפרדה בין חניית המסחר לחניית דיירי בניין המגורים.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</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>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>סימון מהתשריט: סטיו</p> <p>1. בקומת הקרקע תבנה קולונדה בהתאם לסימון תחת הכותרת "סטיו" בתשריט התוכנית. המעבר המקורה שבשטח הקולונדה ישמש את הציבור ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור על ידי בעלי הזכויות.</p> <p>2. הקולונדה תבנה בהתאם לחתכים, לחזיתות ולפרטים שבנספח הבינוי של התוכנית; לרבות גובה פתח הקולונדה וכדו'.</p> <p>3. עומק הקולונדה מחזית הבניין ועד חזית החנויות לא יפחת מ- 3.6 מ'.</p> <p>4. קומת הקולונדה, הקומות שמעליה והנסיגה מחזית הקומה החמישית יהיו בהתאם לנספח הבינוי של התוכנית.</p> <p>5. רוחב הפתח בין עמודי הקולונדה בחזית בפונה לדרך טאהה חוסיין 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>
ט	<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> <p>1. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ע"י מגישי הבקשה להיתר ובהתאם להוראות עיריית ירושלים וכתנאי בלתי נפרד מביצוע הבנייה.</p> <p>2. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p> <p>3. 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.</p>
	<p>סטיה ניכרת</p>



תכנון זמין
מונה הדפוס 16



תכנון זמין
מונה הדפוס 16

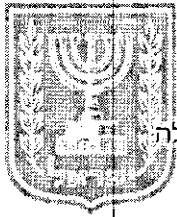


תכנון זמין
מונה הדפוס 16

4.1	מגורים ומסחר
	<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, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. הקמת הקולונדה לאורך החזית המסחרית בתכנית הינה מחייבת, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. ביצוע השצ"פ ע"ח מגישי הבקשה להיתר הינו מחייב, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. כל סטייה מההוראות לעניין "מרפסות זיז" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 (א)) לעיל תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. סטייה מההוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
י	<p>גמישות להיתר</p> <p>1. יותר שינוי מפלס החנייה בקומות התת קרקעיות בכפוף למפלס הדרך.</p> <p>2. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים מעבר למפורט בטבלה 5, בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבנייה.</p> <p>3. יותר שינוי בקו הבניין התת-קרקעי בלבד, ובתנאי כי תכנית הבנייה התת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.</p>
יא	<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>
יב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יג	<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>
יד	<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>
טו	<p>חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פירוט קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. מיקום תחנת השנאים יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנת השנאים</p>



תכנון זמין
מונה תדפיס 16



תכנון זמין
מונה תדפיס 16

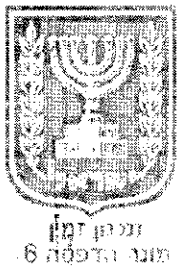


תכנון זמין
מונה תדפיס 16

4.1	מגורים ומסחר
	במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או משולב במבנים.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מתקני משחקים. נטיעות וגינון. שירותים ציבוריים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר. 2. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 1 יהיה הגשת תוכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מחלקת הגננות באגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. 2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

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)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידו- שמאלי (1)	צידו- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת 2						0	296	363	1458	1	1	מסחר	מגורים ומסחר		
(1)	(1)		(2) 6	15	22				0	430	2559	1458	1	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
(1)	(1)	3	8	(3) 27	15	22	40	482	7024	3376	0	726	2922	1458	1	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר



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

מספר פיקודי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
220	(1)	(1)	1	1	מסחר	מגורים ומסחר
220	(1)	(1)	1	1	מגורים	מגורים ומסחר
220	(1)	(1)	1	1	<סך הכל>	מגורים ומסחר

תכנון זמין
מונה הודפסה 16

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 ושטחים למרחבים מוגנים. השטח העיקרי למרפסות זיו מהווה השטח המרבי למרפסות זיו, בהתאם לתנאים שלהלן:
 1. שטח מרפסות הזיו לא יעלה על 10.0 מ"ר לכל יחיד.
 2. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) מעל שתי קומות למסחר.
- (3) מעל גובה זה יותר חדר מכוונת/חדר יציאה כמפורט בנספח הבינוי.

תכנון זמין
מונה הודפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 לעיל. 2. 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. 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>
<p>6.2</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p>
<p>6.3</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. סימון בתשריט: שני עצי ברוש לשימור (מס' 1, 2) יש לשלבם בדרך המוצעת, עצים בריאים לא ניתנים להעסקה. 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; הכל באחריות היזם. 4. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
<p>6.4</p>	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט: מבנה להריסה</p> <p>גדר המסומן בסימון הריסה הינו גדר המיועד להריסה. הגדר יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין גדר להריסה יהיה הריסת הגדר. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדר המסומן בתשריט להריסה.</p>
<p>6.5</p>	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות 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. 2. 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 היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
2	היתר בנייה	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תוכנית לפיתוח הדרך והשצ"פ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	טופס 4	תנאי למתן טופס 4 יהיה פיתוח השצ"פ והשלמת ביצוע הדרך לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גמאל גאבר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: מחמד חיליל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: באמצעות מר גמאל גאבר		חתימה:
יזם	שם: עבדאללה יאסין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: באמצעות מר גמאל גאבר		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מחמוד חיליל	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: באמצעות מר גמאל גאבר		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עאזי יאסין	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עבד אללה יאסין	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: באמצעות מר גמאל גאבר		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עבד אלעזיז יאסין	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: מחמד קימרי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מודן- תכנון ושמאות מקרקעין		חתימה: