

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12207

שם תוכנית : הקמת שני בניינים חדשים וקביעת שטח פתוח ציבורי בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים

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

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

| | |
|--|--|
| <p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית</p> <p>17 07 1964</p> <p>נתקבל</p> <p>תיק מס' _____</p> | |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21.5.64</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>ארתור צ'רקה</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>נאריך _____</p> | |
|---|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה בשטח הנמצא בשכונת ראס אלעמוד, כיום יעוד הקרקע הוא מגורים 5, בתכנית זו מבוקשת הגדלת זכויות בניה תוך הפרשות לצורכי ציבור.
בתכנית מוצע הקמת שני בניינים חדשים בני 4 קומות אחד 3 קומות מגורים מעל קומת מסחר ו 6 יח"ד ובניין מספר 2 4 קומות מגורים ו 8 יח"ד סה"כ 14 יח"ד בשני הבניינים בנוסף לשטח המסחר.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | יפורסם ברשומות |
|--------------------------|---|----------------|
| 1.1 | שם התוכנית ומספר התוכנית | יפורסם ברשומות |
| | הקמת שני בניינים חדשים וקביעת שטח פחות ציבורי בשכונת ראס אלעמוד-ירושלים | |
| | מספר התוכנית | |
| | 12207 | |
| | שטח התוכנית | |
| | 1647 מ"ר | |
| | מהדורות | |
| | שלב | |
| | • מילוי תנאים לאישור התכנית | |
| | מספר מהדורה בשלב | |
| | 1 | |
| | תאריך עדכון המהדורה | |
| | 27.06.2012 | |
| | סיווג התוכנית | יפורסם ברשומות |
| | תוכנית מתאר מקומית | |
| | • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| | • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | |
| | • לפי סעיף בחוק | |
| | • לא רלוונטי | |
| | • היתרים או הרשאות | |
| | • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | |
| | • סוג איחוד וחלוקה | |
| | • ללא 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 223-525
 - קואורדינטה Y 631-000
- 1.5.2 תיאור מקום ראס אלעמוד - ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים
 - יישוב ירושלים
 - שכונה ראס אלעמוד
 - רחוב
 - מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30918 | • לא מוסדר | • - | - | - |
| 30899 | • לא מוסדר | • - | - | - |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

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

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| לי"ר |
|------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|----------|--|--------------------|------------|
| 2668 - | • שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2668 ממשיכות לחול. | 4610 | 22.01.1998 |
| תכנית מתאר 62 - | • ביטול | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62. | 687 | 16.07.1959 |
| 5166/ב' - | • כפיפות | תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | 6052 | 21.01.2010 |
| 5022 ✓ | • כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו. | 4847 | 30.01.2000 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|-----------------|-------------------|---------------|-------------|-------|---------------|------------------|
| | ו.מחוזית | אברהים חג' יחיא | 27.06.2012 | ל"ד | 16 | ל"ד | • מחייב | הוראות התוכנית |
| | ו.מחוזית | אברהים חג' יחיא | 27.06.2012 | 1 | ל"ד | 1:500 | • מחייב | תשריט התוכנית |
| | ו.מחוזית | אברהים חג' יחיא | 27.06.2012 | 1 | ל"ד | 1:200 | • מחייב חלקית | נספח בניני מס' 1 |

כל מסמכי התוכנית 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.

* מחייב לעניין: מס' יח"ד מר"ב, גובה, מספר קומות, קווי בנין ואחוזי בניה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | זוא"ל | גוש / חלקה(י) |
|--------------|-------------------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|--------------------|-------|--------|-----|-------|---------------|
| ל"ר | אברהם חוסיין מוסא זיאדה | 081005621 | ל"ר | ל"ר | ל"ר | ראס אלעמוד ירושלים | | | | | 30612 |

1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | זוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------|-------|--------|-----|-------|
| ל"ר | | | ל"ר | ל"ר | | | | | | |

1.8.3 בעל עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | זוא"ל |
|--------------|-------------------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|---------------------|-------|--------|-----|-------|
| ל"ר | אברהם חוסיין מוסא זיאדה | 081005621 | ל"ר | ל"ר | מס' תאגיד | בית חנינה - ירושלים | | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | זוא"ל |
|--------------|-----------------------------|-----------|------------|-----------------------------------|-----------|---------------------|------------|------------|------------|-------------------|
| אדריכל | אברהם חגי יחיא | 059916429 | 100379 | אברהם חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים | ל"ר | בית חנינה - ירושלים | 02-6260363 | 0525813832 | 02-6260363 | ibrahag@gmail.com |
| מורד מוסמך | שירותי הנדסה ומדידות ופיתוח | | | | ל"ר | בית חנינה - ירושלים | 02-6567605 | | | |

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 |
|---------------|--|
| הועדה המקומית | הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. |
| הועדה המחוזית | הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים. |

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**

הקמת שני מבני מגורים חדשים וקביעת שטח לטובת מבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעודי הקרקע מאזור מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג' ולשטח מוסדות ציבור לחינוך.
- קביעת חזית מסחרית.
- קביעת שטחי בניה ל 3028 מ"ר מתוכם 1715.5 מ"ר עיקרי ו 1312.5 מ"ר שירות.
- קביעת תאי שטח חדשים.
- קביעת אחוזי בניה מרביים, מספר קומות, מספר יח"ד מרביים וקווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין יעוד מוסדות ציבור לחינוך וקביעת הוראות לשצ"פ וזיקת הנאה למעבר רכב.
- קביעת הוראות לעיצוב דרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.647 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|--------------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| מצב מאושר | 1716 | | 1322+ | 394 | מ"ר | מגורים |
| עפ"י תב"ע מס' 2668 | 14 | | 10+ | 4 | מס' יח"ד | |

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | הריסה | תאי שטח | יעוד |
|----------------------|-----|-------|---------|----------------------------|
| זיקת הנאה ומעבר לרכב | 101 | | | |
| | | | 1 | מגורים ג' |
| | | | 101 | שטח פתוח ציבורי |
| | | | 102 | דרך מאושרת |
| | | | 103 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |

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 | מ"ר | אחוזים | מ"ר |
| 73 | 1206 | 91.5 | 1506 |
| 7 | 116 | 7 | 116 |
| 1.5 | 25 | | |
| 18.5 | 300 | 1.5 | 25 |
| 100 | 1647 | 100 | 1647 |

↙

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | שם ייעוד: מגורים ג' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מגורים ומסחר |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | <p>הוראות בנייה</p> <p>כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> |
| ב. | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.</p> |
| ג. | <p style="text-align: center;">חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ג'. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ג. תנאי לטופס איכלוס יהיה הקמת מערכת רמזורים פנימית. ד. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת.</p> |
| ד. | <p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p> |
| ה. | <p>סטייה ניכרת</p> <ul style="list-style-type: none"> • גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. • 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. • מס' קומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. |
| ו. | <p>מבנה להריסה</p> <p>א. המבנים המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים המיועדים להריסה. המבנים יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנים להריסה יהיה הריסת המבנים.</p> |
| ז. | <p>רשות העתיקות</p> <p>תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> |

ח. תנאים למתן היתר בניה

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
2. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.

ט. פסולת בניין

- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.

י. חזית מסחרית

- א. יותר קו בניין 0 לקומת המסחר בלבד כמפורט בנספח הבנוי.
- ב. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. לא יבוצע שילוט על קירות חימוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980

יא. שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גגנות כפי שייקבע לעת היתר בניה עבור: שימור עצים. הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיף 2.

2. בהתאם לסימון בתשריט בפינה הצפון מזרחית ישנם 2 עצי ברוש לשימור. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2 מטר מהיקף גזעי העצים.

| 4.2 שם ייעוד: מוסדות ציבור לחינוך | |
|-----------------------------------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| ב. | בית ספר או גן ילדים עפ"י דרישת עיריית ירושלים בעת מתן היתר בניה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | הוראות בנייה כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. |
| ב. | עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. דודי שמש-בגג ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. |
| ג. | חניה א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למוסדות ציבור לחינוך. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. |
| ד. | רשות העתיקות תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989. על פי חוק העתיקות, תשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות. |

ה. תנאים למתן היתר בניה

- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל

מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכל של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.

5. פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג')

לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

| | |
|------------|----------------------|
| 4.3 | שם ייעוד: דרך |
|------------|----------------------|

- א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
 ב. תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
 ד. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר.

| | |
|------------|------------------------------------|
| 4.4 | שם ייעוד: שטח פתוח ציבורי . |
|------------|------------------------------------|

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר לגבי שטחים פתוחים ציבורים.
 ב. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כתנאי לטופס איכלוס על ידי מגישי הבקשה, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
 מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | תכנית משטח (השטח) | צמירות לדונם (נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר | | | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעד | |
|----------------------|------------|-----------|-----------------|-------|------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------|-----------------------|---------------|---------|---------------------|------------|------------------------------------|------------|-----|----------------------|
| | | | קדמי | אחורי | | | | | | | שטחי בניה | סה"כ | מתחת לבנייה הקובעות | עיקרי שרות | | | | עיקרי שרות |
| בהתאם למסומן בתשריט | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 23.50 | על 45% תת 80% | 12 | 14 | 251% | 3028.00 | 1100.00 | 0 | 212.50 | מגורים: 1515.50 מסחר: 200 | 1206 | 1 | מגורים ג' |
| מבנים ומוסדות לציבור | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 3 | 3 | 1 | 2 | 8 | על 45% תת 80% | ל"ר | ל"ר | 570 | 190% | 240 | 0 | 30 | 300 | 300 | 300 | 103 | מבנים ומוסדות לציבור |

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

* שטחי הבנייה העל קרקעים המריבויים הינם 160%.

6. הוראות נוספות**6.1 שימור וניצול מי נגר עילי:**

- א. בשטח החלקה יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.
 ב. השטחים חדרי המים יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד').

6.2 הפקעות לצורכי ציבור:

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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע לכל בניין בהינף אחד. תותר הוצאת היתירי בניה לכל בניין בנפרד.

7.2 מימוש התוכנית

20 שנה

8. חתימות

| | | | |
|----------------------------------|--|---|-------------------------|
| <p>תאריך: 27.06.2012</p> | <p>חתימה: סמיה בשיר, עו"ד מ.ר. 26160</p> | <p>שם: אברהים חוסיין מוסא זיאדה</p> | <p>מגיש התוכנית</p> |
| <p>מספר תאגיד: 081005621</p> | | <p>שם רשות מקומית: ירושלים</p> | |
| <p>תאריך: 27.06.2012</p> | <p>חתימה: אברהים חג' יחיא אדרכלל מ.ר. 100379</p> | <p>שם: אברהים חג' יחיא</p> | <p>עורך התוכנית</p> |
| <p>מספר תאגיד: 100567</p> | | <p>תאגיד: אברהים חג' יחיא אדרכל ומתכנן ערים</p> | |
| <p>תאריך:</p> | <p>חתימה:</p> | <p>שם: ל"ר</p> | <p>יזם בפועל</p> |
| <p>מספר תאגיד:</p> | | <p>תאגיד:</p> | |
| <p>תאריך: 27.06.2012</p> | <p>חתימה: סמיה בשיר, עו"ד מ.ר. 26160</p> | <p>שם: אברהים חוסיין מוסא זיאדה</p> | <p>בעלי עניין בקרקע</p> |