

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12102 א'

שם תוכנית: שכונת מגורים חדשה, ג'בל אל מוכבר

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם

18-12-2013

נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>17.12.13</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>בנת אלון</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

- התכנית מציעה הקמת 6 מבני מגורים בני 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 49 יח"ד.
- השטח מיועד לאזור מגורים 6 לפי תכנית 2683א' ותכנית זו מציעה שינוי היעוד לאזור מגורים ב' ולשטח פתוח ציבורי ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- התכנית מקצה שטח בנוי של 250 מ"ר לשתי כיתות גן ילדים בקומת הקרקע של בניין מס' 3 בתא שטח מס' 5, כמו כן התכנית מקצה חצר חיצונית של כ-150 מ"ר עבור כל גן.
- כמו כן התכנית מפרישה כ- 268 מ"ר שטח נלווה לגן לטובת חניה.
- ישנו בניין אחד קיים בתא שטח מס' 3 כאשר חלק ממנו בנוי לפי היתר מס' 82/23 והחלק השני נבנה ללא היתר, ותכנית זו מציעה הכשרת עבירת הבניה בבנין הקיים .
- השטחים המסומנים באדום מקוקו מיועדים להכשרה.
- מגישי התכנית הם בעלי העניין בקרקע והם יוזמי התכנית.
- קיים הליך שיפוטי בגין העבירה בבניין הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונת מגורים חדשה, ג'בל אל מוכבר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יטרסם ברשומות
12102א'	מספר התוכנית		
6750.62 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
09.12.2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יטרסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 232200
קואורדינטה Y 627350

1.5.2 תיאור מקום
מערבית מכביש הטבעת המזרחית, ומזרחית משכונת תלפיות מזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית

ירושלים
חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית
גיבל אל מוכבר (ירושלים)
גיבל אל מוכבר, אום ליסון

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	לא רלוונטי	י.פ. 687	י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959
2683א'	ביטול	תכנית זו מבטלת את 2683א'	י.פ. 4391	15.03.1996
תכנית 5166ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5166. הוראות תכנית 5166ב' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010
תכנית מק/5022א'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4874	30.01.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עדכון המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איהב זן	09.12.2013	3	ל.ר.	1:200	מחייבים חלקית	נספחי בינוי
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איהאב זן	09.12.2013	ל.ר.	17	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חאזם יונס איהב זן	09.12.2013	1	ל.ר.	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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.

* מחייבים לגבי קווי בניין, מספר קומות, וגובה מירבי ומספר יחידות הדיור בלבד. לגבי שאר הנושאים הנספחים הינם מנחים בלבד.

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
ל.ר.	אבו סרחאן פאלח	080643190	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ג'בל מוכבר, ירושלים		0525313410			
ל.ר.	אבו סרחאן פלאח	080643174	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ג'בל מוכבר, ירושלים		0525313410			
ל.ר.	אבו סרחאן לאפי	080643208	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ג'בל מוכבר, ירושלים		0525313410			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
1	ל.ר.	אבו סרחאן פאלח	080643190	ל.ר.	ל.ר.	ג'בל מוכבר, ירושלים		0525313410		
2	ל.ר.	אבו סרחאן פלאח	080643174	ל.ר.	ל.ר.	ג'בל מוכבר, ירושלים		0525313410		
1	ל.ר.	אבו סרחאן לאפי	080643208	ל.ר.	ל.ר.	ג'בל מוכבר, ירושלים		0525313410		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	תאזים יונס	05697784	41091	ל.ר.	ל.ר.	רחוב דרך יריחו, ירושלים- ת.ד. 51655	02-5021270		02-5021270	Aldar.art@gmail.com
עורך אחראי	ה.אדר'	איהאב זן	081063935	36720	ל.ר.	ל.ר.	רחוב דרך יריחו, ירושלים- ת.ד. 51655	02-5021270	052-5662591	02-5021270	Aldar.art@gmail.com
מוודד	מוודד מוסמך	מחמוד מחמיד	2348191	882	ל.ר.	ל.ר.	ת.ד. 72313 צור באהר - ים	02-6718565			tophand@zahav.net.il

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה 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 שכונת מגורים חדשה בת 49 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 6 למגורים ב', לשצ"פ ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי להקמת 5 בנייני מגורים חדשים, הכל בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח (מס' 1,2,3).
3. קביעת קווי בניין חדשים לבניה המוצעת כאמור.
4. הכשרת תוספות לבניין מגורים קיים, הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח מס' 3.
5. קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות מעל חניה תת קרקעית בבניינים החדשים.
6. קביעת מספר הקומות המירבי ל-4 קומות בבניין הקיים.
7. קביעת שטחי הבניה המירביים ל-7121.95 מ"ר כמפורט להלן:
 - א. קביעת שטחי הבניה המירביים **בתא שטח מס' 1** - עבור הבניינים 1,2, ל 2300.61 מ"ר מהם 2016.93 מ"ר שטחים עיקריים ו 283.68 מ"ר שטחי שירות.
 - ב. קביעת שטחי הבניה המירביים למגורים **בתא שטח מס' 5** ל 1754.44 מ"ר מהם 1576.69 מ"ר שטחים עיקריים, (מתוכם 282.16 מ"ר שטח עיקרי עבור גן ילדים) ו 177.75 מ"ר שטחי שירות.
 - ג. קביעת שטחי הבניה המירביים למגורים **בתא שטח מס' 2** ל 2134.26 מ"ר מהם 1867.86 מ"ר שטחים עיקריים ו 266.40 מ"ר שטחי שירות.
 - ד. קביעת שטחי הבניה המירביים למגורים **בתא שטח מס' 3** ל 932.64 מ"ר מהם 893.28 מ"ר שטחים עיקריים ו 39.36 מ"ר שטחי שירות.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
9. קביעת הוראות בגין גן הילדים והחצרות הצמודים לו.
10. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
11. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
12. קביעת הוראות לעניין השצ"פ.
13. קביעת הוראות לעניין שטח למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור.
14. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי רכב.

2.3 - נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 6750.62

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
אחוזי הבניה 37.5% משטח המגרש נטו עבור שטח עיקרי		6354.76	+4230.43	2124.33	מ"ר	מגורים
חישוב מקורב לפי אחוזי הבניה של התכנית המאושרת		49	+31	18	מס' יחיד	
עבור שתי כיתות גן ילדים		282.16	+282.16	0.00	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה	1-3	מגורים ב'
	4	שטח ציבורי פתוח
זיקת הנאה	5	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	6-8	דרך מאושרת

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
א. פסולת בניה יש לפנות פסולת בנין לאתר מאוסר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
ב. תנאים-למתן היתר בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס	

<p>הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך הצפונית והדרומית לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.</p> <p>6. ביצוע הדרך הנ"ל ע"י ועל חשבון היוזמים.</p> <p>7. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>8. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית לצרכי רישום.</p>		
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	עיצוב אדריכלי	ג.
על פי חוק העתיקות, התש"לח – 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.	רשות העתיקות	ד.
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	קולטי שמש על הגג	ה.
הבניה המסומנת בתשריט ובנספח בינוי מס' 2,3 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי לטופס 4 ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.	בניה להריסה	ו.
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור ומספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. 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>4. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 להלן הינם מחייבים, תוספת שטח מעבר למצויין בטבלה 5 תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	סטיה ניכרת	ז.
יותר 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, חלוקים, וכד').	החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב"4	ח.
היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן	תמ"א 38	ט.

לעניין הבניין הקיים	<p>ישראלית"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
---------------------	--

שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		4.2
	שימושים	4.2.1
	מגורים	א.
	גן ילדים	ב.
	הוראות	4.2.2
<ol style="list-style-type: none"> בשל המחסור החמור בשטחים לצרכי ציבור באזור זה, הוקצה בקומת הקרקע של הבניין שטח בנוי עבור שני גני ילדים לשירות תושבי השכונה. כל אחד מהגנים בגודל 125 מ"ר וחצר צמודה לכל גן בשטח של 150 מ"ר ברוטו. 	גן ילדים	א.
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	פסולת בניה	ב.
<ol style="list-style-type: none"> תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש. לא יונתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור 	תנאים למתן היתר בניה	ג.

	הנחיות מיוחדות	תכנית לצרכי רישום.
ד.		<p>1. בשל המחסור החמור בשטחים לצרכי ציבור באזור זה, הוקצה בקומת הקרקע של הבניין שטח בנוי עבור שני גני ילדים לשירות תושבי השכונה.</p> <p>2. כל אחד מהגנים בגודל 125 מ"ר וחצר צמודה לכל גן בשטח של 150 מ"ר ברוטו.</p> <p>3. השטח המסומן בתשריט בתחום תא שטח מספר 5, למגורים ומבנים ומוסדות ציבור חלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. בשטח זה יתוכננו וייבנו/ יפותחו השימושים הציבוריים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ גן ילדים בתחום בניין מס' 3 במפלס קומת הקרקע ובשטח בניה שלא יפחת מ 250 מ"ר (שטחי בניה עיקריים). ▪ חצר לגן הילדים: בתחום תא שטח מס' 5 בצמוד לגן הילדים כאמור, ובשטח שלא יפחת מ 300 מ"ר. ▪ חניה הנדרשים עפ"י התקן לשטח הציבורי כאמור. <p>ב. התכנון יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ג. השטחים הציבוריים כאמור יתוכננו וייבנו במלואם ובשלמותם, לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמות ביותר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהבניה של בניין 3 בתחום תא שטח מס' 5.</p> <p>ד. תכנון השטח הציבורי כאמור, והקמתו יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתכנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה, שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנו שאר הבניינים בתחום התכנית.</p> <p>ה. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבניין מס' 3 אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>ו. עם השלמת בנייתו של השטח הציבורי כאמור הוא יועבר לבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח תא שטח מס' 5 הוא חתימת הסכם בין עיריית ירושלים לבין מגישי התכנית/ בעלי הזכויות במקרקעין בשטח זה, המבטיח ביצוע כל המפורט בסעיפים קטנים (א)-(ז) לעיל.</p> <p>ח. בשל המחסור החמור בשטחים לצרכי ציבור באזור זה, הוקצה בקומת הקרקע של הבניין שטח בנוי עבור שני גני ילדים לשירות תושבי השכונה.</p> <p>ט. כל אחד מהגנים בגודל 125 מ"ר וחצר צמודה לכל גן בשטח של 150 מ"ר ברוטו.</p>
ה.	החזרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב" 4	<p>יותר 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, חלוקים, וכד').</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים והוראות
<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים וכן ההוראה הבאה:</p> <p>1. תכנון פיתוח לשטח זה באישור אגף שפייע הוא תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>2. השטח יפותח כגינה לשימוש הציבור, השימושים המותרים בשטח זה הם מתקני משחקים, פרגולות, גינון ונטיעות.</p>	

4.4	דרכים
4.4.1	שימושים
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	
4.4.2	הוראות
<p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית, לרבות חרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן בתיאום עם אגף תושי"ה.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (*)	תכנית תא (% משטח השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מירביים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' בנין	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקניסה הקובעת		מעל לקניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
עפ"י המסומן בתשריט	1	4	+12.48	1	4	40%	11	8	160%	1199.65	0	0	129.93	1069.72	1	1453.16	1	מגורים ב'
עפ"י המסומן בתשריט	1	4	+18.72	1	4	40%	12	8	160%	1067.13	0	0	133.20	933.93	4	1332.33	2	מגורים ב'
עפ"י המסומן בתשריט	0	4	+11.82	0	4	31.69%	7.54	7	100%	932.64	0	0	39.36	893.28	6	927.68	3	מגורים ב'
עפ"י המסומן בתשריט	1	4	+12.48	1	4	34.67%	7.88	10 וגן ילדים	138.21%	1754.44	0	0	177.75	1576.69	3	1269.39	5	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

הערה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 -שטחי החניה התת קרקעית אינם מחייבים, שטחים אלו ייקבעו לעת הוצאת היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
 - שטחי החניה התת קרקעית אינם נכללים במניין אחוזי הבניה המירביים.
 (*) מעל גובה זה ניתן לבנות מעקה בגובה תקני, חדר יציאה לגג ומעלית.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ג. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. בהפקעה בקרקע של ממ"י – שטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק יועברו לידי הרשות המקומית בכפוף להנחיות היתוף המשפטי לממשלה.

6.3 רישום החלוקה

- א. 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 הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.4 שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי

1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מיגבלה כלשהיא.
2. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח תא שטח מס' 1.
3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא שטח מס' 1 ועל חשבונם בלבד.

6.5 שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב

1. השטח המסומן בתשריט בקבוצות של שלושה קווים אלכסוניים אדומים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב.
2. שטח זה יפותח כרמפה, לצורך כניסה ויציאה לחניון התת קרקעי המתוכנן בתחום תא שטח מס' 1, שישמש את כל בעלי הזכויות בבניינים שייבנו בתחום תא שטח מס' 1,5, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1, שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתא שטח מס' 1, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה.
3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא שטח מס' 1,5 ועל חשבונם בלבד.

7. ביצוע התוכנית

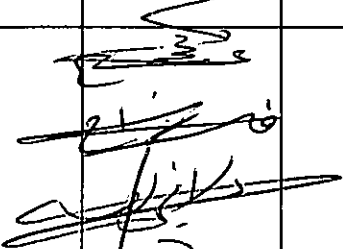
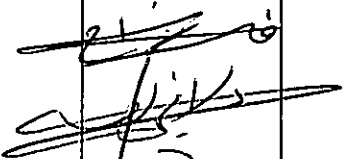
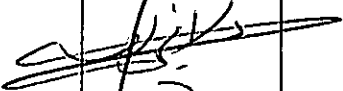
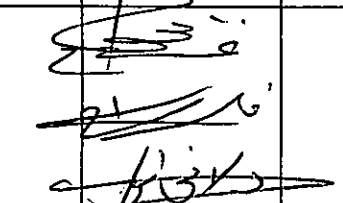
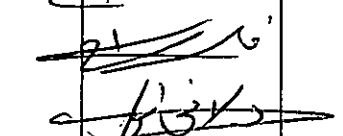


7.1 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 8 שנים מיום אישורה.

חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ל.ר.	080643190	אבו סרחאן פאלח	מגיש התוכנית
			080643174	אבו סרחאן פלאח	
			080643208	אבו סרחאן לאפי	
		ל.ר.	080643190	אבו סרחאן פאלח	בעלי עניין בקרע
			080643174	אבו סרחאן פלאח	
			080643208	אבו סרחאן לאפי	
17.12.13	 חאזם יונס אדריכל התכנון מ.ר. 41091	ל.ר.	05697784	אלדאר אדריכלים חאזם יונס	עורך התכנית
			08106393	איהאב זן	