

1014348

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0112789

מבנה חדש - מגורים, רח' נג'ארה - אלקבץ, ירושלים

לשכת התכנון המחוזית
ירושלים
30.07.1965
כתקבל
תיק מס'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
M.A.K.
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

אורי חן
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0112789, שם תכנית : מבנה חדש - מגורים, רח' נג'ארה - אלקבץ, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בחלקות 32,33,34 בגוש 30168, בחלקה מס' 33 קיים בנין ישן, באתר העיריה לא נמצאו נתוני היתר בניה לחלקה זו, והבנין מיועד להריסה בתכנית המוצעת לצורך בניית מבנה חדש בכל שטח התכנית, בחלקות מס' 32,34 הוצא היתר מס' 35/63 בשנת 1963 לבניית סככה לאחסנת חמרי בניה, הסככה קיימת בשטח, ומוצעת בתכנית זו להריסה לצורך בניית הבנין החדש כנ"ל.

- בתכנית המוצעת מבקשים לבנות בשטח החלקות הנ"ל בנין חדש, בן 8 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה הכולל 28 יח"ד, ו-3 קומות חניה ומחסנים מתחת למפלס הכניסה, הכניסה הראשית לבנין היא מרח' הראובני, כן מוצעת בתכנית זו הפרשה לשטח ציבורי בנוי של 159.34 מ"ר לכיתת גן עם כניסה מרח' נג'ארה בהתאם לדרישת מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים, כמו"כ מוצע הפרשת שטחים לדרך ציבורית.

- החניה עבור דירות המגורים בחניון תת קרקעי בשטח המבנה, הכניסה לחניה היא מרח' אלקבץ, החניה עבור השטח הציבורי היא על רח' נג'ארה בשטח החלקה, החניה הציבורית אושרה ע"י מחלקת דרכים בשטח שהופקע לדרך, כמפורט בנספח תנועה וחניה - נספח מס' 4.

- חלק מחלקה מס' 90 (רח' הראובני) צורף לתכנית זו, כדי להפוך את ייעודו ממעבר להולכי רגל לדרך, עפ"י דרישת עיריית ירושלים, כמו"כ הופקע שטח נוסף ברוחב 5.5 מ' משטח החלקה ביעוד מגורים עבור הרחבת הדרך עפ"י דרישת אגף תושבי"ה.

רקע תכנוני לתכנית

- בשטח התכנית קיימות דרכים מאושרות לפי תב"ע 1726, דרכים אלו מיועדות להפקעה בתכנית זו ע"י תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.

- עפ"י התב"ע הנ"ל הותרו לבניה 1354 מ"ר לשטח עיקרי, המהווה 112% משטח החלקות המותר באזור מגורים 2 עם רוחב דרך של 20 מ'.

- בתכנית זו מוצעים בסה"כ 2802.76 מ"ר לשטח מירבי מעל ה-0.00 שהם 280% משטח המגרש, בנוסף, מוצעים 159.34 מ"ר מירבי לשטח ציבורי שהם 15.9% משטח המגרש.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- בפועל קיים בנין ישן בחלקה 33, וסככה בחלקות 32,34, הבנין והסככות הנ"ל והחלקים המוצמדים אליהם, וכן הגדרות וכל מה שקיים בשטח התכנית מיועדים להריסה.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- בעל החלקות מס' 32,34 הוא בן ציון הס ומגיש הבקשה מטעמו הוא יוסף הס עפ"י יפוי כח ובעלי החלקה מס' 33 הם יעקב ואיריס אבורמד, מגיש הבקשה מטעמם הוא עו"ד יוסף שחור, עפ"י יפוי כח.

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדרי'

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מבנה חדש - מגורים, רח' נג'ארה - אלקבץ, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

101-0112789

מספר התכנית

1.684 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 218185

קואורדינטה Y 633000

1.5.2 תיאור מקום בפינת הרחובות רבי ישראל נגארה ואלקבץ והראובני

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

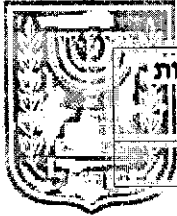
נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	נג'ארה	ירושלים

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30168	מוסדר	חלק	32-34	90

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/02/1964		1068	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 1137	ביטול	1137 ✓
15/09/1985	3345	3248	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 1726	ביטול	1726 ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 (וכל השינויים לה) תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5166 ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62 ✓

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				אלה זילברמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אלה זילברמן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200	1	16/06/2015	זילברמן אלה		16/06/2015	מחייב לענין מס' יח"ד, קוי בנין, גובה ומס' קומות-חתום להפקדה	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	17/07/2015	אלישיב יורם		17/07/2015		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	02/05/2014	סובול ישראל		02/05/2014		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	29/06/2015	חזקיה העצני		29/06/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		17/07/2015	זילברמן אלה		17/07/2015	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
	פרטי	יוסף הס			ירושלים	נג'ארה (1)	22	050-5930932	050-5930932	
עו"ד	פרטי	יוסף שחור			ירושלים	כנפי נשרים (2)	24	02-6515160	02-6515160	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כח של בן ציון הס.

(2) הערה: מיופה כח מטעם אבורמד איריס ויעקב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6296666	
בעלים	איריס אבורמד			ירושלים	הראובני דוד	10	050-6221604	050-6221604	
בעלים	יעקב אבורמד			ירושלים	הראובני דוד	10	050-6221604	050-6221604	
בעלים	בן ציון הס			ירושלים	נג'ארה	22	050-5930932	050-5930932	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלה זילברמן			ירושלים	בן יהודה	34	02-6242731		ellya@netvisi on.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net
	שמאי	חזקיה העצני	744		ירושלים	בן יהודה	34	02-5631083		appraise@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663		ירושלים	ניסנבאום	18	02-6522198		sobolisrael@012.net.il

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

- הריסת בנין וסככה קיימים ובנית בנין חדש לצורך מגורים ובנוסף הפרשות לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ולדרך.
- שינוי ייעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך.
- קביעת בינוי לבנית בנין חדש בן 8 קומות מעל מפלס הכניסה למגורים ו-3 קומות מתחת למפלס הכניסה עבור חניות ומחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לצרכי ציבור עם כניסה נפרדת, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי בניה למגורים - ל-5472.44 מ"ר (מתוכם 2466.76 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו-180.36 מ"ר למרפסות, ו-2825.32 מ"ר שטחי שרות, מהם 1981.25 מ"ר לשימוש חניה).
- קביעת הפרשת שטח בנוי לשימוש ציבורי לצרכי גן ילדים ל-159.34 מ"ר (מתוכם 144.34 מ"ר שטח עיקרי, ו-15 מ"ר שטח שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה גדר ומדרגות להריסה.
- קביעת הוראות בגין חלוקה ורישום.
- קביעת הוראות בגין הפרשות לצרכי ציבור.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה והעתקה.
- קביעת מס' יחיד ל-28 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.684

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	144.34		+144.34		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
בתב"ע המאושרת אין הגבלה למס' יח"ד	28		+28		יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטח המאושר הוא 112% עפ"י תב"ע 1726 באזור מגורים 2 עם רוחב דרך של 20 מ', השטח המוצע כולל 180.36 מ"ר עבור מרפסות	2,647.12		+1,293.12	1,354	מ"ר	מגורים (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, 100
דרך מוצעת	103, 102
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	101, 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	102
להריסה	דרך מאושרת	101, 100
להריסה	דרך מוצעת	103, 102
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	102
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	101, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
18.65	314	דרך מאושרת
71.79	1,209	מגורים 2
9.56	161	מעבר ציבורי להולכי רגל
100	1,684	סה"כ

מצב מוצע

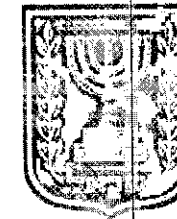
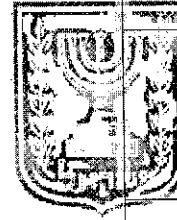
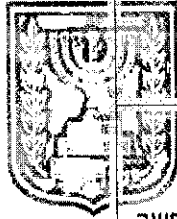
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.65	313.98	דרך מאושרת
21.94	369.37	דרך מוצעת
59.41	1,000.25	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,683.6	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרכים ציבוריות
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרכים ציבוריות
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. גן ילדים</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הריסת בנין וסככה קיימים לצורך בנית בנין חדש בן 8 קומות מעל מפלס הכניסה ושטח ציבורי בנוי, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. תותרנה בנית 3 קומות מתחת למפלס הכניסה לצרכי חניה ומחסנים, בהתאם לנספח הבינוי ולנספח תנועה וחניה.</p> <p>3. מרפסות:</p> <p>א. במסגרת היתרי הבנייה, לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה.</p> <p>ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלסי הפיתוח המופיעים בנספח הבינוי בתור "מפלס מחייב" הינם מחייבים.</p> <p>2. תותר סטיה של עד 50 ס"מ ממפלסי הפיתוח המחייבים.</p> <p>3. גובה הגדרות לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הקרקע הסמוך.</p>
ג	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי כגן ילדים יהיה בהיקף של 144.34 מ"ר שטחים עיקריים ו-15 מ"ר שטחי שרות, ושטח החצר לא תפחת מ-150 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד.</p>

4.3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	שטח זה מיועד להפקעה ע"י עיריית ירושלים.
ד	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן הוצאת היתר בניה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבינוי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. מסי הקומות יהיה 8 קומות בכל חתך למעל למפלס הרחוב וכל הגדלת קומות מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 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. 4. שלביות הביצוע עפ"י סעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת. 5. הוראות מפלסי הפיתוח עפ"י סעיף 4.3 ב "הוראות פיתוח" הינם מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 6. ההוראות בנושא המרפסות הינם מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>1. 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.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. תיאום עם מפקדת הג"א. 3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 4. מיקום תחנת השנאים ימוקם בחניון התת קרקעי, ומרוחק מגן הילדים. 5. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חותכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור התכנית ע"י אגף מבני ציבור, תכנון פנים הגן יאושר סופית</p>



<p align="center">מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.3</p>
<p>לעת מתן היתר בניה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הכניסה של הבניין (כמפורט בניספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה, רישום השטח על שם עיריית ירושלים יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p>	



הת. 1



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי		שרות					עיקרי
180.36	3	8	24.48 (5)	28	28	46.7	544.6 (4)	5451.42	2489.32 (3)	0	351 (2)	2611.1 (1)	1001	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים 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:

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל 144.34 מ"ר עבור שטח ציבורי בנוי.

(2) כולל 15 מ"ר עבור שטח ציבורי בנוי.

(3) כולל שטחי חניה בסך 1981.25 מ"ר.

(4) שטחי הבניה המירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים ואינם כוללים שטחים למבני ציבור) הינם 2802.76 מ"ר שהם 280% משטח המגרש.

(5) 826.28=24.48 מעל גובה זה יותר מעקה תיקני ומדרגות יציאה לגג וחדר מכוונות.

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>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.</p> <p>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>4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.2	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה
	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה.</p>
6.3	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>1. 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>
6.4	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט: להריסה
	<p>1. הגדרות והמדרגות והמבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
6.5	היטל השבחה
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>1. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו.</p> <p>2. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. במידה ויזם התכנית מעונין להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר למי התהום ולקבל את אישור רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.</p>

6.6	ניהול מי נגר
	5. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה	1. התחלת העבודות סלילת הדכים בתחום התכנית. 2. אישור עיריית ירושלים של השטח המיועד לשטחי ציבור בתחום המבנה - גן ילדים.
2	תנאי לטופס איכלוס	1. השלמת ביצוע הדרכים לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. קבלת טופס איכלוס מותנה בהעברת שטחים ציבוריים על שם עיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יוסף הס	סוג:	תאריך: 2015-07-27
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: יוסף שחור, עו"ד מ.ר. 20938	על פי יפוי כח
מגיש התכנית	שם: יוסף שחור	סוג:	תאריך: 2015-07-27
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	יוסף שחור, עו"ד מ.ר. 20938
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עירית ירושלים 500230008	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
	שם: איריס אבורמד	סוג: בעלים	תאריך: 2015-07-27
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה: יוסף שחור, עו"ד מ.ר. 20938	על פי יפוי כח
	שם: יעקב אבורמד	סוג: בעלים	תאריך: 2015-07-27
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חתימה: יוסף שחור, עו"ד מ.ר. 20938	על פי יפוי כח
	שם: בן ציון הס	סוג: בעלים	תאריך: 2015-07-27
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
	שם: אלה זילברמן	חתימה: אלה זילברמן אדריכלית מ.ר. 107386	

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
התימתנו על התכנית היא לפעול שטחים
או זכויות פשחים בתחום התכנית (במלוא)

2015-07-27
תאריך

קובץ
המחוקק

טו. הענייה