

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה את המסגרת התכנונית לביצוע איחוד וחלוקה במתחם גן החומה השלישית בירושלים באזור קו התפר, בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' 4811. במסגרת זו נכללים בתכנית גם מספר שינויים בבינוי המוצע בה ובכללם תוספת קומת חניון ותוספת קומת משרדים חלקית – כל זאת לשם התאמה לחלוקת הזכויות המדוייקת הנגזרת מטבלאות האיזון ומהתאמת צרכי החניה לבינוי המוצע. אין בשינויים אלה כל תוספת לסה"כ שטחי הבניה העיקריים המותרים בתכנית 4811.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ירושלים – גן החומה השלישית	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מק/4811/א	מספר התוכנית		
13.477 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
25.10.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א(א) סעיפים קטנים (1), (5), (6), 62 א(ג) לחוק	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	221700
		קואורדינטה Y	632500
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונת נחלת שמעון, בצמוד לאתר גן החומה השלישית. השטח תחום בין הרחובות חיל הנדסה ממערב, ורחוב פיקוד המרכז מצפון-מזרח.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב רחוב	ירושלים שטח בין הרחובות: חיל ההנדסה, פיקוד מרכז, נעמי קיס.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30059	לא מוסדר	חלק מהגוש	149, 156, 158-166, 169, 170, 178, 196-198	-

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 תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: "תמוז תשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
4811	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4811 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 4811 ממשיכות לחול.	י.פ. 5264	שנה עברית: כ"א טבת תשס"ד שנה לועזית: 15.1.04
8000	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 8000	י.פ. 5286	שנה עברית: ז' ניסן תשס"ד שנה לועזית: 29.3.04

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	א.פוגל, א. שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	25.10.2011	-	22	ל"ר	מחייב	חוראות התוכנית
	ו. מקומית	א.פוגל, א. שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	25.10.2011	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מקומית	א.פוגל, א. שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	25.10.2011	1	-	1:1,000 1:500	מנחה (כשחלק מהנתונים מחייבים)	נספח בינוי (להלן: נספח מס' 1) כולל גם תשריט עזר להנחיות מח' הגינון
	ו. מקומית	א.פוגל, א. שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	25.10.2011	1	-	1:500	מחייב	נספח איחוד וחלוקה (להלן: נספח מס' 2)
	ו. מקומית	דובל שלמה (סם) כלכלה ושמואות מקרקעין בע"מ	25.10.2011	-	17 + 3 עמודי טבלאות	ל"ר	מחייב	מסמך רקע לטבלאות איזון + טבלאות איזון (להלן: נספח מס' 3)

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 החוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית										1.8.1	
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-8631266		09-8631111	פולג, נתניה שד' גיבורי ישראל 12, אזור התעשייה	פנ חברת הנפט בע"מ					מגיש התוכנית

1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-8631266		09-8631111	פולג, נתניה שד' גיבורי ישראל 12, אזור התעשייה	פנ חברת הנפט בע"מ					יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-7632279	02-7632278	יפו 216, שערי העיר, מיקוד 36259, ת.ד. 91361		מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל				בעלים
	02-7632279	02-7632278	יפו 216, שערי העיר, מיקוד 36259, ת.ד. 91361		רשות הפיתוח באמצעות מנהל מקרקעי ישראל				בעלים
	02-6296714	02-6297860	ככר ספרה 1, קומה 5, מח' נכסי העירייה, ירושלים		עיריית ירושלים				בעלים
						8049943	אחמד בדווי סלים אל כלדי		בעלים
						8064704	עאלב מחמוד אל נשויבי		בעלים
						8055066	מחמד מוסא בקיר		בעלים
							מוחמד עלי ורקר אחמד הידוע כימנלי שיהאב א-דין		בעלים
							בעלים בלתי ידועים של חלקה 156 בגוש 30059		בעלים
							בעלים בלתי ידועים של חלקה 178 בגוש 30059 (שטחה המדוד 63 מ"ר)		בעלים
							בעלים בלתי ידועים של חלקה 178 בגוש 30059 (שטחה המדוד 297 מ"ר)		בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.4
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר / ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
mail@fogel-shoham.co.il	03-5619269	03-5619253	רח' מיטב 6 תל-אביב		א.פוגל, א.שוחם – אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	23890	055897698		אריק שוחם	אדריכל	עורך ראשי
photocad@kraus-eng.co.il	02-5400433	02-5400430	רח' הרטום 14, בנין גאמטרניק, קומה 2 הר חוצבים ת.ד. 1450 ירושלים		קראוס פוטוקאד בע"מ	323	00016154		יוסף קראוס	מודד מוסמך	מודד
samroval@zahav.net.il	02-6517668	02-6517664	רח' כנפי נשרים 68 (מרכז אורנים) 95464 ירושלים		רובל שלמה (נס) כלכלה ושמואות מקרקעין בע"מ	153	5033798		שלמה (נס) רובל	שמואי מקרקעין מוסמך	שמואי מקרקעין מוסמך
					מקרקעין בע"מ	1065	27423888		דונן מורחי		

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
ל"ר	לא רלוונטי

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**

קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה, התרת תוספת קומות והעברת זכויות בניה בין קומות ובין תאי השטח ללא שינוי בזכויות הבניה הכוללות עפ"י התכנית המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים, כמשמעותן בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ובכפוף לסעיף 62 א' (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה חמישית בתאי שטח חדשים מס' 6,7, בהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספת קומה שלישית תת-קרקעית בתאי שטח חדשים מס' 1,6,7 ולתוספת קומה רביעית תת-קרקעית בתא שטח חדש מס' 1, בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. הגדלת מס' הקומות המרבי בתאי שטח חדשים מס' 6,7 מ-4 קומות ל-5 קומות, מעל 3 קומות תת-קרקעיות.
- ה. התרת העברת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות המותרים לבניה ע"פ תכנית מס' 4811, מתא שטח IV לתאי שטח I ו-II, ללא שינוי בסך הכולל של שטחי הבניה העיקריים ושטחי שירות המאושרים ע"פ תכנית מס' 4811, לפי סעיף 61.א.א. (א) 6 לחוק התכנון והבניה.
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, עצים לשימור ושתילה חלופית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	13.477
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		בהתאם למאושר בתכנית 4811	0	-	-	-

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים					
		גבול המותר להקמת תחנה	שטח לתפעול מסילה	זיקת הטאה למעבר רכב	שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	תוואי החומה השלישית	שטח עתיקות
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	1, 6, 7, 10			1, 6, 7	1, 6, 7, 10	1	1, 6, 7, 10
שטח ציבורי פתוח	2				2	2	2
דרך מאושרת	3, 4, 5, 8, 9	5	4, 5, 9		3, 4, 5, 8, 9	4	3, 4, 5, 8, 9

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

4.1	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים כמאושר בתכנית מס' 4811.
4.1.2	הוראות
	השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים כחולים הם שטחים שייעודם הוא ע"פ תכנית מאושרת מס' 4811 וההוראות החלות עליהם הן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4811, למעט ההוראות שאינן עולות בקנה אחד עם ההוראות המפורטות להלן:
א.	בכפוף לדרישה המפורטת בסעיף 11א' שבהוראות תכנית מס' 4811, כוללת תכנית מס' מק/4811/א זו, הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמת בעלים, כמפורט בסעיף 6.3 להלן, כמפורט בתשריט התכנית ובהתאם למפורט בנספח מס' 2 (נספח איחוד וחלוקה) ובנספח מס' 3 (טבלת הקצאה ואיזון).
ב.	בשינוי לתכנית מס' 4811, תותר תוספת קומה חמישית בתאי שטח חדשים מס' 6, 7, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 (נספח בינוי).
ג.	בשינוי לתכנית מס' 4811, תותר תוספת קומה שלישית תת-קרקעית בתאי שטח חדשים מס' 1, 6, 7 ותוספת קומה רביעית תת-קרקעית בתא שטח חדש מס' 1 בהתאם למפורט בנספח מס' 1 (נספח בינוי).
ד.	מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבנייה המירבי, מס' הקומות המירבי, שטחי הבנייה המירביים וקווי הבניין. כל תוספת בגובה הבניין המרבי ובמספר הקומות המירבי מעבר למצויין לנספח מס' 1 תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה.
ה.	קווי הבניין המירביים יהיו כמאושר בתכנית מס' 4811 וכמסומן בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום לבנייה עילית ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבנייה תת-קרקעית.
ו.	בשינוי לתכנית מס' 4811, תותר העברת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות ממתחם לתכנון מפורט IV למתחמים לתכנון מפורט I ו-II, ללא שינוי בסך הכולל של שטחי הבניה המאושרים ע"פ תכנית מס' 4811, הכל כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' מתחם	שטחי בניה מאושרים ע"פ תכנית מס' מק/4811 א זו					
	שטחים עיקריים	חלקי שירות	סה"כ	שטחים עיקריים	חלקי שירות	סה"כ
I	מעל מפלס 0.00	2,124	575	2,699	718	3,308
	מתחת מפלס 0.00	-	2,830	2,830	3,470	3,470
	סה"כ	2,124	3,405	5,529	4,188	6,778
II	מעל מפלס 0.00	1,486	385	1,871	499	2,329
	מתחת מפלס 0.00	-	1,980	1,980	2,440	2,440
	סה"כ	1,486	2,365	3,851	2,939	4,769
III	מעל מפלס 0.00	2,408	626	3,034	626	3,034
	מתחת מפלס 0.00	-	3,380	3,380	3,380	3,380
	סה"כ	2,408	4,006	6,414	4,006	6,414
IV	מעל מפלס 0.00	256	17	273	17	273
	משרדים ומסחר	5,384	1,400	6,784	1,243	5,817
	מתחת מפלס 0.00	-	8,500	8,500	7,300	7,300
	סה"כ	5,640	9,917	15,557	8,560	13,390
	סה"כ כללי	11,658	19,693	31,351	11,658	19,693
ז.	מספר הקומות המרבי וגובה הבניה המרבי יהיו כמפורט בנספח מס' 1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 יהיו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.					
ח.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.					
ט.	תנאים למתן היתרי בניה בשטח:	<ol style="list-style-type: none"> ראה סעיפים 11 ב-יח' שבהוראות תכנית 4811. ראה נספח מס' 3 של תכנית 4811 (כתב התחייבות). ראה סעיף (י) להלן. תנאים נוספים למתן היתר בניה וטופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת יהיו כמפורט בסעיף 6.5 להלן. 				
י.	השטח המסומן במשבצות בצבע ירוק בהיר בנספח מס' 1 בתכנית מרתף עליון (חניה 1), מרתף אמצעי (חניה 2) ומרתף תחתון (חניה 3), הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב מתא שטח מס' 1 לתאי שטח מס' 6, 7, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מבקשי הבקשה להיתר בתא שטח מס' 1 ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בו.					
יא.	חניה	<ol style="list-style-type: none"> מקומות החניה הנדרשים ע"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. 				
יב.	בנין/גדר/מבנה/מדרגות להריסה:	הבנין/הגדר/המבנה/המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.				
יג.	השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים צפופים הוא תוואי החומה השלישית וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 4811 לגבי תוואי החומה השלישית.					
יד.	השטח המתוחם בתשריט בקו מקוטע שחור הוא שטח עתיקות וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 4811 לגבי שטח עתיקות.					
טו.	הערה:	מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4811 וכל נספחיה (לרבות נספח 3) לגבי אזור מסחרי ולגבי אזור מסחרי מיוחד, שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/4811 א זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.				

טז.	עצים לעקירה :	העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו עפ"י כל דין לאחר אישור מחלקת שיפור פני העיר. העצים המסומנים בנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
-----	------------------	---

4.2	דרך
4.2.1	שימושים והוראות
א.	השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחי דרכים מאושרות וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62, הוראות תכנית מס' 4811 והוראות תכנית מס' 8000 לגבי דרכים קיימות/מאושרות וכן הוראות תכנית מס' מק/4811/א זו לעניין הוראות האיחוד והחלוקה.
ב.	השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הוא שטח רצועת מתע"נ וחלות על שטח זה כל הוראות תכנית מס' 8000 לגבי רצועת מסילה.
ג.	השטח המותחם בתשריט בקו מקוטע בצבע אדום הוא שטח מותר להקמת תחנה וחלות על שטח זה כל הוראות תכנית מס' 8000 לגבי תחום מותר להקמת תחנה.
ד.	ראה סעיף 4.1(יד) לעיל.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים והוראות
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה כל הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 ותכנית מס' 4811 לגבי שטחים פתוחים וכן הוראות תכנית מס' מק/4811/א זו לעניין הוראות האיחוד והחלוקה.
ב.	ראה סעיפים 4.1(יג) ו- (יד) לעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יחיד	מספר מתחם	מס' תא שטח	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר						תכנית מאושרת אחרת (4811)
				מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		שטח בניה	תכנית מאושרת אחרת (השטח)	
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
יגור ע"פ תכנית מאושרת אחרת (4811)	I	6	1365	3	5	20.00	75	75	בהתאם למאושר בתכנית 4811	
	II	7	948	3	5	20.00	75	75		
	IV	1	3843	3	4	16.50	75	75		
	III	10	1628	3	4	15.00	75	75		

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.

6.2 הפקעות לצרכי 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.

6.3 חלוקה ורישום
א. החלוקה כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.
ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ה. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4 הערה
מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 4811 ו- 8000 שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/4811/א זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

6.5 תנאים למתן היתר בניה ואכלוס:	6.5
תנאי למתן היתר בניה, טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אחרת יהיה תיאום עם מחלקת הגננות בעיריית ירושלים בנושאים הבאים:	כללי
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור בגן החומה השלישית, פיצוי נופי ושתילה חלופית.	א.
ב. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.	ב.
ג. כל העצים בתחום גן החומה השלישית (השטח המסומן כשטח ציבורי פתוח בתכנית זו) והעצים המצויים כמסומן בתשריט במדרכות השטחים המוגדרים בתכנית כ"דרך מאושרת" הינם עצים לשימור. הוראות השימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.	ג.
ד. אם יוחלט על העתקת עצים, יקבעו תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות והטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.	ד.
ה. מסומנים בתשריט בצהוב שישה עצים (רוביניה, אילנתה) לעקירה בתחום התכנית. באחריות היזם לטעת 10 עצים חליפיים בגודל "11, גובה 5.5 מטר, עפ"י תכנון מאושר בפיקוח אגרונום, כפיצוי נופי בתמורה לעצים הנעקרים. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אחרת.	ה.
ו. מודגש בזאת כי ביצוע כל האמור בסעיפים א-ה לעיל, יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשביעות רצון מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.	ו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	מס' שלב	תאור שלב
	1	הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. הבניה בכל תא שטח תבוצע ללא תלות בבניה המוצעת בתאי שטח אחרים בתכנית.

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	מז תברת נפט בע"מ ח.פ. 510215054 ידו אריק בנין זמלנד קיבוץ יקום 60972	פז חברת הנפט בע"מ	-	-	מגיש התוכנית ויזם בפועל
		מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	-	-	בעלי עניין בקרע
		רשות הפיתוח באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	-	-	
		עיריית ירושלים	-	-	
			8049943	אחמד בדווי סלים אל כלדי	
			8064704	עאלב מחמוד אל נששיבי	
			8055066	מחמד מוסא בקיר	
				מותוולים על ווקף אחמד הידוע כימנלי שיהאב א-דין	
			בעלים בלתי ידועים של חלקה 156 בגוש 30059 (ששטחה המדוד 63 מ"ר)		
			בעלים בלתי ידועים של חלקה 178 בגוש 30059 (ששטחה המדוד 297 מ"ר)		
	א. פוגל, א. שהם אדריכלים ומתכנני ערים רח' צרנוב 6 ח'א/תל אביב 5619253	א.פוגל, א.שהם - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	055897698	אריק שהם	עורך התכנית