

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

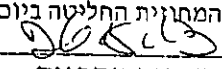
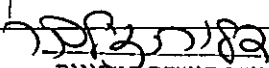
תוכנית מס' 12123

שם תוכנית: אזור מגורים חדש בש' א-טור

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 בנוס':  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> תאריך: _____ נוסר הוועדה המחוזית</p>	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית</p> <p>12. 07. 2013</p> <p>פיתק בל</p> <p>תיק מס' _____</p> </div>
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית 12123**תיאור התכנית והרקע להגשתה :**

בתכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד, לנוף פתוח לפי תכנית 3085 המאושרת.

התכנית עניינה שינוי יעוד שטח מנוף פתוח ומגורים 5 מיוחד למגורים ב', לדרך חדשה, מגורים מבנים ומוסדות ציבור, ושטח ציבורי פתוח. שינוי היעוד כולל הפרשות לצורכי ציבור, בתוך גבול התכנית, הצעת דרך גישה לתוך המתחם.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :

על השטח קיימים בנינים ישנים .

מעמדו של מגיש התכנית

מגישי התכנית הם הבעלים החוקיים של השטח .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אזור מגורים חדש בשכ' א-טור	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית 12123	
1.2	שטח התוכנית	7025 מ"ר	
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה בשלב 1 תאריך עדכון המהדורה 10.06.13	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית תוכנית מתאר מקומית כן ועדה מחוזית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה לא רלוונטי תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה. האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינטה X 224/150
 - קואורדינטה Y 632/025
- 1.5.2 תיאור מקום אל חרדוב, מזרחית לשכ' א-טור
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות
 - נפה ירושלים
 - יישוב ירושלים
 - שכונה א-טור
 - רחוב
 - מספר בית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורטם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30895	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		

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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב, הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 / ב
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 א, הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/ 5022 א
21.01.1993	4077	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית 3085	• ביטול	3085

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספח בינוי	מחייב חלקית *	1/200	ד"ר	1	10.06.13	אבו גנאם מחמד	ועדה מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	17	ל"ר	10.06.13	אבו גנאם מחמד	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1/500	ל"ר	1	10.06.13	אבו גנאם מחמד	ועדה מחוזית	

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.

* נספח מחייב לעניין גובה בנייה, מספר קומות, מספר יח"ד, קווי בניין ושטחי בניין מירביים.

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)
מגישי התכנית	שוויקי אסחאק	080720493	לייר	לייר		אל חרדוב-א-טוד		0545271324			
	שוויקי עאיד	080356306	לייר	לייר		אל חרדוב-א-טוד		0505310290			
	שבאנה סלאמה	023271281	לייר	לייר		אל חרדוב-א-טוד		0522387013			
	עבד אל חאק לאנה	031531908	לייר	לייר		אל חרדוב-א-טוד	02-6263061				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	שוויקי אסחאק	080720493	לייר	לייר	אל חרדוב-א-טוד			0545271324	
	שוויקי עאיד	080356306	לייר	לייר	אל חרדוב-א-טוד			0505310290	
	שבאנה סלאמה	023271281	לייר	לייר	אל חרדוב-א-טוד			0522387013	
	עבד אל חאק לאנה	031531908	לייר	לייר	אל חרדוב-א-טוד			02-6263061	

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	אבו גנאם מחמד	080441975	74623	לייר	לייר	א-טור-ת.ד. 38164	02-6274686	0505265973	02-6274686	abughanamoffice@yahoo.com
• מודד	גיבארה תופיק	056261837	991	לייר	לייר	ת.ד. 1768-טייבה המשולש	09-7995820	0506349002		tgb@012.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
לי"ר	לי"ר

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת 8 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ותוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א- שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:
1. ממגורים 5 מיוחד למגורים ב', לציבורי פתוח, לדרך מוצעת.
 2. מנוף פתוח למגורים ב', לציבורי פתוח, למגורים מבנים ומוסדות ציבור ולדרך מוצעת. ב-קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. תא שטח מס' 1-הקמת בנין חדש למגורים ושטח ציבורי לגן ילדים בקומת קרקע בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת 2 כיתות ו 9 יח"ד חדשות, וקביעת שטחי הבניה המרביים ל 1624 מ"ר מתוכם 1022 מ"ר שטחים עיקריים ו 602 מ"ר שטחי שירות.
 2. תא שטח מס' 2- הקמת 2 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, בנין מס' 2+3 לשם יצירת 16 יח"ד חדשות, 8 יח"ד לכל בנין. וקביעת שטחי הבניה המרביים לבנין מס' 2 ל 2066 מ"ר מתוכם 1267 מ"ר שטחים עיקריים ו 799 מ"ר שטחי שירות.
 3. תא שטח מס' 3-הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת 8 יח"ד חדשות (בנין מס' 4) ותוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים(בנין מס' 5 לשם יצירת 4 יח"ד חדשות (סה"כ יח"ד בבנין 8 יח"ד) וקביעת שטחי הבניה המרביים בתא 5 ל 2215 מ"ר מתוכם 1360 מ"ר שטחים עיקריים ו 855 מ"ר שטחי שירות.
 4. תא שטח מס' 4-הקמת 2 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת 16 יח"ד חדשות(בנין מס' 6+7) 8 יח"ד לכל בנין. וקביעת שטחי הבניה המרביים בתא 4 ל 1569 מ"ר מתוכם 942 מ"ר שטחים עיקריים ו 627 מ"ר שטחי שירות.
 5. תא שטח מס' 5- הקמת 2 בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת 8 יח"ד חדשות(4 יח"ד לכל בנין) בנין מס' 8+9. וקביעת שטחי הבניה המרביים בתא 5 ל 1366 מ"ר מתוכם 868 מ"ר שטחים עיקריים ו 498 מ"ר שטחי שירות.
- סה"כ שטחי בניה בתחום התכנית הוא 8840 שטחים מירביים מתוכם 5459 מ"ר שטחים עיקריים ו 3381 שטחי שירות.
סה"כ יח"ד בתחום התכנית 65 יח"ד.

- ג-קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
 ד-קביעת הוראות בגין מבנים ו גדרות להריסה.
 ה-קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
 ה- קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.
 ו.קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.025
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4437	3157+	1280	מ"ר	מגורים
		56	44+	12	מס' יח"ד	
		750	750+	-----	מ"ר	מגורים ומבנים
		9	9+	-----	מס' יח"ד	
		272	272+	-----	מ"ר	ומוסדות
		2	2+	---	כיתות	ציבור

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
	הריסה	זיקת הנאה			
	4,3	A3,A4		5,4,3,2	מגורים ב'
	1			1	מגורים ומבניה ומוסדות ציבור
	10			10	דרך מוצעת
				20	ציבורי פתוח

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
55.7%	3935	מגורים ב'		36.5	2560	מגורים 5 מיוחד
18.8%	1320	דרך מוצעת		63.5	4465	נוף פתוח
15.5	1090	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור				
10	680	ציבורי פתוח				
100%	7025	סה"כ		100%	7025	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בנוי
ב.	עיצוב אדריכלי
ג.	תנאים למתן היתר בניה
	1. יותרו הבינוים כמפורט חהלן: א. תא שטח מס' 2- הקמת 2 בניני מגורים בני 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית-בנין מס' 2 ו 3- ב. תא שטח מס' 3- הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית-בנין מס' 5-, ותוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן 2 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית-בנין מס' 4- ג. תא שטח מס' 4 – הקמת 2 בניני מגורים בני 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעי-בנין מס' 6,7-. ד. תא שטח מס' 5-הקמת 2 בניני מגורים בני 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעי-בנין מס' 8,9-. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בנין, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. 2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. 5. תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח דרכי גישה ליד המגרש, ביצוע דרך ע"י ועל חשבון מגישי התכנית. 6. הקמה של קירות תמך בצד המדרון הצפוני טרם תחילת עבודות החפירה והבניה. 7. דירוג של קירות התמך על מנת לרכך את המופע לרבות צמחיה. 8. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

		<p>9. הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך החדשה לאישור אגף תוש"ה.</p> <p>10. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות בנוגע לחיבור למערכת ביוב מרכזית.</p>
ד.	רשות העתיקות	<p>1. השטח המסומן בתשריט(או שפרטיו מפורטים להלן) 2948/21 ירושלים, הר הזיתים, אל-טור : 4650/0 ירושלים, הר הזיתים הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדי ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>

4.2	שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	גן ילדים	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות בנוי	<p>1. יותר הבינוי כמפורט תהלן : א. תא שטח מס' 1- הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית. -בניו מס' 1- מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים : מס' יח"ד מירבני, גובה בינוי, מס' קומות מירבני, שטחי בניה מירבניים וקווי בניין מירבניים. 2. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודיה בדיו בצבע אדום. 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב.	עיצוב אדרכלי	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג.	תנאים למתן היתר	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח דרכי גישה ליד המגרש, ביצוע דרך ע"י ועל חשבון מגישי התכנית. 6. הקמה של קירות תמך בצד המדרון הצפוני טרם תחילת עבודות</p>

<p>החפירה והבניה. 7. דירוג של קירות התמך על מנת לרכך את המופע לרבות צמחיה. 8. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 9. הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך החדשה לאישור אגף תוש"ה. 10. יש לחתום על הסכם בן עיריית ירושלים ליזם, אשר בו יעגנו התחייבויות היזם להקצות את קומת הקרקע בתא שטח מס' 1 לשימוש ציבורי. הקומה תבנה ע"י היזם ועל חשבונו. תבנה 2 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כל אחת. לכל כיתה תוצמד חצר בגודל שך 200 מ"ר במפלס הכיתות. 11. ההסכם יחתם ע"י הממונה על נכסי העירייה, בשיתוף האגף למבנה ציבור. 12. יש להבטיח כי לגני הילדים תהיה כניסה נפרדת (לא דרך השטח הפרטי של תא שטח מס' 1). וכן כי יהיו נגישים לאוכלוסיה מוגבלת. 13. בהסכם שיחתם על היזם יש לאפשר גם כאופציה שימושים ציבוריים נוספים, כגון : בריאות, תרבות רווחה וקהילה. 14. מובהר בזאת כי בהתאם לחוק נדרשת פתרונות חניה עבור הפונציה הציבורית, וכי היזם יישא בעלות זו במידה ותהיה. 15. מובהר בזאת כי חצירות גן הילדים צריכים להיות במפלס הכיתות וכי כל עלות באם תהיה של בנית קירות תמך וכיו"ב תהיה על היזם.</p>		
<p>1. השטח המסומן בתשריט(או שפרטיו מפורטים להלן) 2948/21 ירושלים, הר הזיתים, אל-טור : 4650/0 ירושלים, הר הזיתים הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדי ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978. 3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	רשות העתיקות	ד.

4.3 שטח ציבורי פתוח.

4.3.1 שימושים

גן ציבורי.

4.3.2 הוראות

1. יוכנו תכניות מפורטות של המרחב הציבורי לאישור מחלקת גננות.

4.4 דרך מוצעת:

4.4.1 שימושים

"דרך- כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל"

4.4.2 הוראות

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח (השטח)	גובה מבנה (מטר) ***	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס הכניסה * הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מפלס מעל מפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה עיקרי											
מגורים ב'	2	1110	1267	261	538	2066	186	15.3	33.5	12	4	1	כמפורט בתשריט		
	3	1015	1360	261	594	2215	218	17.2	40	12	4	1			
	4	1010	942	261	366	1569	155	15	29	12	4	1			
	5	800	868	165	333	1366	170	10	30.5	12	4	1			
	1	1090	750 (מגורים)	24	220	1624	149	8.25	27.15	12	4	1			
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור							65								
סה"כ		5025	5459	1110	2271	8840	176								

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

* אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 176%.

** שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

*** מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג עד גובה 2.5 מטר.

6. הוראות נוספות

6.1. פסולת בנין:
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.2. חניה
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.
6.3. היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.4. בתכניות הכוללות חפירה:
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.5. חיזוק מבנים – תמ"א 38
א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ג. 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).
ד. 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.
6.6. בתוספת בניה על גג בנין משותף:
א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.
ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
6.7. זיקת הנאה:
א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.
6.8. בנין/גדר/מבנה מדרגות להריסה:
המבנים, הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
6.9. קולטי שמש על הגג:
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפרון התכנוני טעון אישור מהנדס עיר.
6.10. 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, ובכפוף לכל דין.

6.11. חלוקה ורישום:	
א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבתשריט / שבסעיף 3.2 לעיל .	
ב. 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.	
ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.	
ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.	
6.12. חלחול מי נגר:	
ייתרו 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 וחלוקים).	
6.13. סטייה ניכרת:	
א. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
6.15. עצים בוגרים לנטיעה:	
ינטעו עצים בוגרים לאורך גבולות המגרשים בתיאום עם פקיד היערות.	
6.16. ביוב:	
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות בנוגע לחיבור למערכת ביוב מרכזית. תנאי לקבלת טופס 4 התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.	

7. ביצוע התוכנית

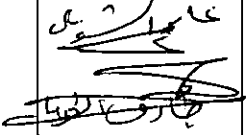
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית	הגשת תכנית לפיתוח תאי שטח 30, בתאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר או מי מטעמו.
		כל תא שטח יוכל להוציא היתר בניה נפרד.
	תנאי למתן טופס 4	ביצוע בפועל של השצ"פ/מבני ציבור בתא שטח 30-1 לשביעות רצון אגף שפ"ע ומהנדס העיר או מי מטעמו. התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.

7.2 מימוש התוכנית:

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			080720493 080356306 23271281 31531908.	שוויקי אסחאק שוויקי עאיד שבאנה סלאמה עבד אל חק לאנה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			080720493 080356306 23271281 31531908.	שוויקי אסחאק שוויקי עאיד שבאנה סלאמה עבד אל חק לאנה	בעלי עניין בקרע
		אבו גאם מחמד אדרוכל המדינת ישראל	80441975	מוחמד אבו גאם	עורך התכנית