

1000289805-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0179408

שכונת מגורים לזוגות צעירים, צור באהר

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
20-12-2018
נ ז ק ב ל

20

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור תמנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.11.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נסבחה טענות אישור שר
 התכנית נסבחה טענות אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

1. התכנית באה לתת מענה על המחסור בדיור לזוגות צעירים.
2. התכנית מציעה מגוון רחב של יחיד בגדלים שונים.
3. כמו כן מציעה התכנית מגוון של שימושים ציבוריים ומסחריים לצרכי הדיירים והסביבה.
5. בנוסף כוללת התכנית שטח לגינה ציבוריים ושטחים פתוחים עם זיקת הנאה לציבור אשר ישמשו כמעבר להולכי רגל ושטח לבילוי.
6. התכנית מציעה בנייה עד 6 קומות, 240% בנייה על קרקעיים וזאת בהתאם לתכנית המתאר ובכפוף להפרשות הנ"ל.

ב. רקע תוכנוני לתכנית:

1. הקרקע נמצאת בתחום תכנית 2302 המאושרת.
2. עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל מיועד שטח הקרקע ברובו למגורים והשאר לשטח פתוח ציבורי, שטח לבניני ציבור ודרך ציבורית.
3. לפי תכנית המתאר החדשה נמצאת הקרקע באזור עד 6 קומות.
4. התכנית מפרישה יותר שטחים בנויים לצורכי ציבור מאשר שטחים פתוחים וזאת מהסיבה לקיום שטח פתוח ציבורי משמעותי בגודלו גובל מצד הדרומי לתכנית.
5. הקרקע נשוא התכנית נמצאת בגוש לא מוסדר.

ג. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל.

הבנייה הקיימת מיועדת כולה להריסה.

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית והיזם היא חברת (ק.ד.ס) בע"מ בהסכמה עם בעלי העניין בקרקע המפורטים במסמכי התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונת מגורים לזוגות צעירים, צור באהר
1.1	מספר התכנית	101-0179408
1.2	שטח התכנית	11.936 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לי"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

מס' תכנית: 101-0179408

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222165 קואורדינאטה X

626730 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרומית לשכונת צור באהר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צור באהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30791	לא מוסדר	חלק	1	

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

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא			מוהנד עומר		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב	12/04/2016	בסאם אבו ליל	12/04/2016	1	1:500	מנחה	ביוב
לא	נספח בנוי-גליון מספר 12 מחייב לעניין: גובה מבנה, מס' קומות, מס' הבניינים והמרווחים בין הבניינים).	02/06/2016	מוהנד עומר	01/05/2016	1	1:250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בנוי-גליון מספר 1 (מחייב לעניין: גובה מבנה, מס' קומות, מס' הבניינים והמרווחים בין הבניינים).	02/06/2016	מוהנד עומר	24/05/2016	1	1:250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח ניקוז	12/04/2016	בסאם אבו ליל	12/04/2016	1	1:500	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	24/05/2016	מוהנד עומר	24/05/2016	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12/04/2016	מוהנד עומר	12/04/2016	1	1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים 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 רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי				שרקת אלקודס ללאסתשארות ולאח'דמאת (ק.ד.ס.) בע"מ	ירושלים	אבו עוביידה (1)		02-6272828	02-6262666	nidaighaith@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין אל-נווהא, שיד ג'ראח.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שרקת אלקודס ללאסתשארות ולאח'דמאת (ק.ד.ס.) בע"מ	ירושלים	אבו עוביידה (1)		02-6272828	02-6262666	nidaighaith@gmail.com

(1) כתובת: בניין אל-נווהא, שיד ג'ראח.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד דוויאת			ירושלים	(1)		02-6272828	02-6262666	nidaighaith@gmail.com
בעלים	זיאד דוויאת			ירושלים	(2)		02-6272828	02-6262666	nidaighaith@gmail.com
בעלים	מחמוד דוויאת			ירושלים	(2)		02-6286130	02-6286130	nidaighaith@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
nidalghaith@gmail.com	02-6262666	02-6272828		(2)	ירושלים			כאלד עבד רבה	בעלים
nidalghaith@gmail.com	02-6262666	02-6272828		(2)	ירושלים			סופיאן עליאן	בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

- (1) כתובת: צור באהר, ירושלים.
- (2) כתובת: צור באהר, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Mohand.oma r@gmail.com		02-6286130	24	טייבה	טייבה		106439	מוהנד עומר	עורך ראשי	
basamabuleil @yahoo.com	02-6282889	02-6282889	21	גבעת שפירא	ירושלים			בסאם אבן ליל	יועץ תשתיות	
lgb@012.net.i	09-7995820	09-7991415		(1)	טייבה		991	תאופיק גיבארה	מודד	
haitham@yar den-cng.com	02-6275463	02-6275463		(2)	ירושלים		2939877	מוחמד עמר	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה

(1) כתובת: טייבה 40400 ת.ד. 1768.

(2) כתובת: ת.ד. 27226 ירושלים.

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

הקמת שכונה חדשה לזוגות צעירים בשכונת צור באהר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית, שביל ושטח ציבורי פתוח.
- ג. שינוי יעוד מאזור מיגורים 4 מיוחד לאזור מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ד. קביעת מספר יח"ד מירבי ל 147 יח"ד.
- ה. קביעת מספר הקומות ל 6 קומות מעל מרתף חנייה.
- ו. קביעת סך השטחים בתכנית ל 28103 מ"ר.
- ז. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
- ח. קביעת הוראות לבניוי ועיצוב אדריכלי.
- ט. קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- יא. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ העתקה.
- יב. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- יג. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה לצורכי ציבור.
- יד. קביעת הוראות לפתוח השצי"פ.
- טו. קביעת הוראות לשטח לבניני ציבור.
- טז. קביעת חזית מסחרית.
- יח. קביעת שלביות פיתוח.
- יט. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

11.936

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	30		+30		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	2,313		+2,313		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
כולל 30 דירות קטנות.	147		+90	57	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל שטח מרפסות בהיקף של 1410 מ"ר.	16,968		+11,273	5,695	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	303		+303		מ"ר	מסחר (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

תאי שטח	יעוד
100	דרך מאושרת
300	מבנים ומוסדות ציבור
2, 1	מגורים ג'
101	שביל
201, 200	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
300	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים להעתקה
2, 1	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים להעתקה
101	שביל	בלוק עץ/עצים להעתקה
201, 200	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים להעתקה
300	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
101	שביל	בלוק עץ/עצים לשימור
201, 200	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
100	דרך מאושרת	זיקת הנאה
2, 1	מגורים ג'	זיקת הנאה
200	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה
1	מגורים ג'	חזית מסחרית
100	דרך מאושרת	להריסה
300	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה
2, 1	מגורים ג'	להריסה
200	שטח ציבורי פתוח	להריסה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	300
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	300
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4 מיוחד	2,816.2	23.59
אזור מגורים 5 מיוחד	7,424.13	62.20
דרך	1,695.6	14.21
סה"כ	11,935.93	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,695.66	14.21
מבנים ומוסדות ציבור	1,284.88	10.76
מגורים ג'	7,162.18	60
שביל	287.79	2.41
שטח ציבורי פתוח	1,505.95	12.62
סה"כ	11,936.45	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

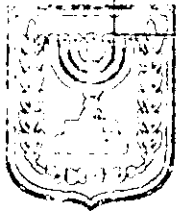
סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	408.04

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
	מגורים ג'
	שימושים
<p>4.1.1</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר בקומת קרקע בלבד בהתאם לסימון "חזית מסחרית"</p> <p>3. אולם התכנסות בבניין A3 במפלס +2.00.</p>	
	הוראות
<p>4.1.2</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. בבניינים הגובלים בדרך מפלס קומת הכניסה (+0.00) יהיה במפלס הדרך הסמוכה לכניסת אותו בניין.</p> <p>2. תותר בניית שטח מסחר בקומות הקרקע בבניינים באזור המסומן בחזית מסחרית.</p> <p>3. חזית מסחרית</p> <p>א. מקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>4. דירות קטנות:</p> <p>20% מסך יח"ד בכל מגרש יהיו דירות בשטח דירתי מירבי של 80 מ"ר (כולל ממ"ד) וכל שינוי בגודלן יחשב כסטייה ניכרת.</p>	
	עיצוב אדריכלי
<p>ב</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.</p>	
	חניה
<p>ג</p> <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה באישור מהנד העיר.</p> <p>2. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.</p>	
	קווי בנין
<p>ד</p> <p>1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור בניה וחניה הממוקמים מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות/שטחי קומות מעל קומת המסד.</p>	
	קולטי שמש על הגג
<p>ה</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
	הריסות ופינויים
<p>ו</p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי צהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה,</p>	

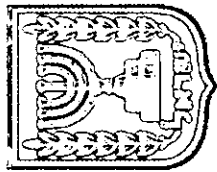
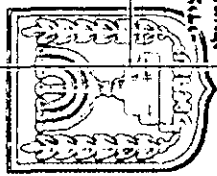
<p>מגורים ג'</p>	<p>4.1</p>
<p>וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות מרפסות: א. בדירות ששטחן עולה על 80 מ"ר, תתאפשר תוספת שטח עיקרי בהיקף מרבי של 10% משטח הדירה, אך לא יותר מ-10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה. בדירות ששטחן המרבי לא עולה על 80 מ"ר, היקף שטחי המרפסת לא יעלה על 10% משטח הדירה. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ד. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>	<p>ז</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 כפי שקבעה הועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בנין 1. על שטח זה תותר בניית 4 כיתות גני ילדים בשטח של 128 מ"ר לכל כיתה ושטחי ציבור נוספים בהתאם לצרכי השכונה. 2. תכנון וביצוע שטחי הציבור יתואם עם מנח"י, מהנדס העיר ומחלקת מבנה הציבור.</p>	<p>א</p>
<p>קווי בנין 1. תותר בניית השטח הציבורי בקווי בניין אפס בתת הקרקע, כאשר הבנוי נמוך ממפלס הקרקע העליון שביעוד אחר. 2. הבנייה העילית תבנה בתחום קווי הבניין העילי המסומן בתשריט.</p>	<p>ב</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי. 2. פינות ישיבה ופנאי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח 1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר. 2. תנאי לטופס 4 יהיה פיתוח השצ"פ הנ"ל עפ"י תכנית מאושרת.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	

<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	
<p>שביל</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>שביל, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השביל יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר. 2. תנאי לטופס 4 יהיה פיתוח השביל הנ"ל עפ"י תכנית מאושרת.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד ליום	מספר יח"ד	תכנית (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת			
(4)	3	6	20.5	131	45	(2) 317	20168	4884	1171	(1) 14113	6383	1	מגורים ג'
(4)	2	6	18	14	45	(2) 375	2927	1068	111	1748	780	2	מגורים ג'
(4)				147			23095	5952	1282	15861	7163	2,1	מגורים ג' >סך <הכל
(5)	2	6		0	40	(2) 280	3598	1028	257	2313	1285	300	מבנים ומסודות ציבור



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מרחפות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
1258	(4)	(4)	A1,A2,A3,A4,A5,B1,B2,B3 C	1		מגורים ג'
152	(4)	(4)	C	2, 1	>סך הכל<	מגורים ג'
	(5)	(5)		300		מבנים ומסודות ציבור

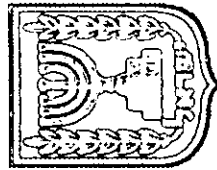
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראת המפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיזיביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל 303 מ"ר מסחר..
- (2) התכנית התת-קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר מכונות ויציאה לגג.
- (4) כמפורט בתשריט.
- (5) כמפורט בתשריט



6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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 קיומו של פתרון ביוב שאושר על פי כל דין.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם מחלקת שפ"ע.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח השצ"פ לאישור מחלקת הגננות באגף שפ"ע.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור של תכנון מפורט לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תוש"ה. התכנון המפורט יכלול הסדרת מדרכות, חנייה מזדמנת, פסי האטה וכ"י.
8. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות.
9. תנאי להוצאת היתר בכל מתחם בו מסומן בניו להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
10. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מספר 1 יהא סלילת הדרך בתא שטח מספר 100 במלוא רוחבה, עד חיבורה לדרך סטטוטורית הסלולה בפועל.

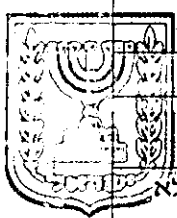
6.2

עתיקות

1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2921/0 " ירושלים, העיר העתיקה" י"פ; 1390 עמ" 2159 מיום: 31/08/1967; לא פורסם 2918/0 ירושלים, ארמון הנציב הינונם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבל אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
4. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
5. 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.
6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא

<p>6.2 עתיקות</p> <p>יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועברת התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. 4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 5. חלק בלתי נפרד מהוצאת היתר בניה יהיה שילוב העתקת ועקירת העצים בתחום שטח התכנית. 6. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המעותקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היוזם. 7. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס. 8. יושם דגש על שימור עצים הממוקמים בתחום השטח הציבורי הפתוח, השביל ובשטח למבני ציבור.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות, וגובה הבניינים המירבי כמצוין בנספח בנוי מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. 4. סטיה מהוראות סעיף 5.4.1 א.4 לעניין דירות קטנות, תהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>6.7</p>

<p>6.8 פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>6.9 זיקת הנאה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט בחלק הצפוני של התכנית כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי, שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל. 2. זיקת ההנאה הנ"ל - בחלק הצפוני הינה זמנית, עד לפיתוח הדרך המאושרת מצפון ובצמוד לגבול התכנית לרוחבה המלא. 3. השטח המסומן בתשריט בתא שטח מספר 1 בחלק הצפון מזרחי של התכנית כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי ותחולנה עליו ההוראות הבאות: א. זיקת ההנאה תהיה ברוחב מינימלי של 3.5 מטרים. ב. שטח זה ישמש למעבר כלי רכב למגרש ביעוד מגורים הגובל את שטח התכנית מצד דרום מזרחי ג. זיקת ההנאה תהיה בתוקף למשך שלוש שנים מיום אישור התכנית או לחלופין עד שתקודם תכנית המציעה גישה אחרת לשטח המסומן ביעוד מגורים מדרום ובצמוד לתכנית לפי המוקדם מביניהם. לאחר קיום הראשון מהתנאים הללו, תתבטל זיקת ההנאה.</p>	
<p>6.10 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.10</p>
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
<p>6.11 היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>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.</p>	
<p>6.12 גמישות להיתר</p>	<p>6.12</p>
<p>יותר שינוי בגובה הבינוי הכולל, של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה- 00.0</p>	
<p>6.13 חשמל</p>	<p>6.13</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנת השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל באופן שיהיה תת קרקעי או קבור למחצה. 2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אלוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או משולב במבנים. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה. לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה תנאי היתרי קרינה.</p>	
<p>6.14 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור אגף תברואה.</p>	



6.14 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.14
2. יש להקצות שני חדרים ושירותים לשימוש פועלי הניקיון בתחום השטח לבניני ציבורי.	
6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.15
תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושרות לפרוייקט.	
6.16 שרותי כבאות	6.16
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת רחבת הערכות ודרכי גישה אליה בכפוף לחוק תכנון ובניה.</p> <p>2. בבניין גבוה או רב קומות חדר המדרגות יהיה מוגן ויגיע עד גג הבניין.</p> <p>3. יש להגיש תכנית מפורטת לקביעת סידורי כבאות לבניין כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
6.17 הוראות פיתוח	6.17
לא יותרו קירות תמך בגובה העולה על 3 מ' במישור אחד, יש לשמור על מרווח מינימלי של 2 מ' בין קירות תמך בכל מפלס.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

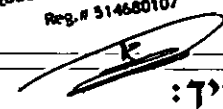
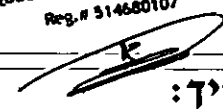

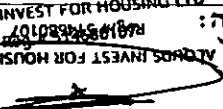
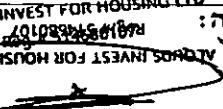
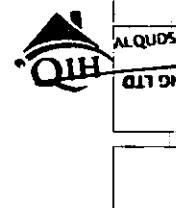


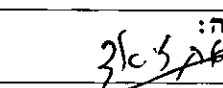
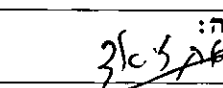
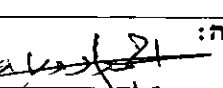
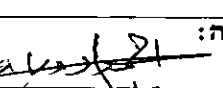
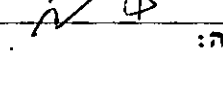
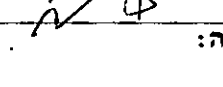
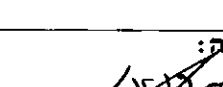
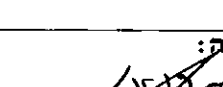


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע לכל בניין בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית.	<p>א. הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ לאישור מח' שפ"ע.</p> <p>ב. תיאום עם אגף מבנה הציבור.</p> <p>ג. תכנון מפורט לפיתוח הדרך</p>
3	תנאי למתן טופס 4	<p>א. סיום ביצוע בפועל של פיתוח השצ"פ לשבעות רצון מהנדס העיר ואגף שפ"ע.</p> <p>ב. השלמת הקמת השטח לשימוש הציבור כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס אכלוס ל-60 יח"ד הראשונות יהא מתן טופס אכלוס לשתי כיתות גן.</p> <p>ד. תנאי למתן טופס אכלוס ל-60 יח"ד נוספות יהא מתן טופס אכלוס לשתי כיתות גן נוספות.</p> <p>ה. השלמת פיתוח הדרך לאורך המגרש, לפי תכנון מפורט המאושר עם אגף תוש"ה</p> <p>ו. תנאי לטופס אכלוס בדיקת נציג מחלקת גננות העצים המסומנים להעתקה, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה.</p>



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: </p> <p>חתימה: </p> <p>ALQUDS INVEST FOR HOUSING LTD Reg. # 514680107</p> 	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: שרקת אלקודס ללאסתשאראת ולאח'דמאת (ק.ד.ס.) בע"מ 514618974</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: </p> <p>חתימה: </p> <p>ALQUDS INVEST FOR HOUSING LTD Reg. # 514680107</p> 	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: שרקת אלקודס ללאסתשאראת ולאח'דמאת (ק.ד.ס.) בע"מ 514618974</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: </p> <p>חתימה: </p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: אחמד דוויאת שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: </p> <p>חתימה: </p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: זיאד דוויאת שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: </p> <p>חתימה: </p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: מחמוד דוויאת שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: </p> <p>חתימה: </p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: כאלד עבד רבה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: </p> <p>חתימה: </p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: סופיאן עליאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: </p> <p>חתימה: </p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: מוהנד עומר שם ומספר תאגיד: פרטי</p>	<p>עורך התכנית</p>

