

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0307850

גן היצירתיות ושלוחת מתנ"ס בהר הזיתים, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 02.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית מציעה שני מבנים. בתא שטח מס' 1 מוצע בניית מבנה מבקרים ופיתוח שטח התוכנית כגן יצירתיות. מבנה מבקרים הינו בניין ירוק בעל שתי קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע המשמש כמרכז הסברתי לקבוצות מבקרים מארץ ומחול.

בתא שטח מס' 2 מוצע מרכז קהילתי בעל שתי קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע. מרכז קהילתי כולל אולם רב תכליתי, מרכז לקשישים, מרכז נוער, משפחתון, מרכז מוזיקה ומחול וסדנאות לאומנות. כמו כן מתוכנן חניון תת קרקעי.

רקע תכנוני לתכנית:

שטח התכנית כלול בתכנית 3092.

פרטים לגבי הבניה בפועל:

מגרש ריק, לא מפותח, המשמש כיום כשטח לשפיכת פסולת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גן היצירתיות ושלוחת מתנ"ס בהר הזיתים, ירושלים

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0307850 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
7.418 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223375 קואורדינאטה X

632325 קואורדינאטה Y



1.5.2 תיאור מקום שטח התוכנית נמצא בהר הזיתים מערבה מרח' רבעה אל עדוויה, דרומית מדרך א

טור (רח' שמואל בן עדיה).

שטח לא מבונה ולא מפותח הנושק למתחם מבני ציבור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הר הזיתים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30896	לא מוסדר	חלק	5-7	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א /2097 ✓	החלפה	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית א.2097.	3824	794	13/12/1990
3092 ✓	החלפה	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 3092.	3792	3707	19/08/1990
ב /5166 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב.5166 / ב. הוראות תכנית ב.5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	החלפה	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילה רונאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילה רונאל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		07/07/2016	אילה רונאל	07/07/2016	מחייב לעניין גובה, קומות, קווי בניין. חתום להפקדה- חתום להפקדה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות תנועה	רקע	1: 1	10	01/04/2016	אילה רונאל	04/04/2016	דו"ח נצפות האתר- חתום להפקדה- חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/05/2016	מחמד עמרו	02/06/2016	נספח תנועה וחניה- חתום להפקדה- חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		07/07/2016	זיד מוסטפה	07/07/2016	תשריט מצב מאושר- חתום להפקדה- חתום להפקדה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		yerushalmi@jerusalem.muni.il
	פרטי			עמותת אלנייזק לחינוך בלתי פורמלי ע"י עארף חוסייני	ירושלים	עלי אבן אבו טאלב (1	9	02-6285387	02-6263086	HusseiniA@alnayzak.org

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגישי התכנית הינם בעלי עניין לצורך הגשת תכנית בלבד. אין באישור התכנית כדי ללמד על זכויותיהם בקרקע, כתובת: ת.ד. 49352 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמותת אלנייזק לחינוך בלתי פורמלי ע"י עארף חוסייני	ירושלים	עלי אבן אבו טאלב (1	9	02-6285387	02-6263086	HusseiniA@alnayzak.org

(1) כתובת: ת.ד. 49352 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			עמותת אלנייזק לחינוך בלתי פורמלי ע"י עארף חוסייני	ירושלים	עלי אבן אבו טאלב (1)	9	02-6285387	02-6263086	HusseiniA@alnayza k.org

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעלי עניין לצורך הגשת תכנית בלבד. אין באישור התכנית כדי ללמד על זכויותיהם בקרקע.

(1) כתובת: ת.ד. 49352 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילה רונאל	27790	רונאל אדריכלים אילה רונאל, אנטון סנדלר	תל אביב-יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-6567605		musa3m@hotmail.com
תנועה וחניה	מהנדס	מחמד עמרו	113166	ירדן תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בן שדאד ענטרה	7	02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: בית חנינא, ת.ד. 54290 י-ם.

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 מתנ"ס, מרכז מבקרים וגן יצירתיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח עם סימון A, שביל להולכי רגל ושטח לבנייני ציבור למבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור למתקנים הנדסיים.
3. קביעת הוראות בינוי להקמת בניין חדש שטח מס' 1 בן 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת עבור מרכז מבקרים, הכל בהתאם לנספח הבינוי מספר 1.
4. קביעת הוראות בינוי להקמת בניין חדש שטח מס' 2 בן 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת לרבות קומות חניה תת קרקעיות עבור מרכז קהילתי, הכל בהתאם לנספח הבינוי מספר 1.
5. קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות בניה הכוללות הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.
7. קביעת מספר קומות בתאי שטח 1 ו 2 לשתי קומות מעל כניסה הקובעת ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת לרבות קומות חנייה תת קרקעית.
8. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התוכנית ל 9151 מ"ר.
9. קביעת קו בניין חדשים, לבניה כאמור.
10. קביעת שלבי ביצוע לתוכנית.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
12. קביעת הוראות פתוח עבור השטח הציבורי הפתוח.
13. קביעת הוראות בגין מבנים וסככות להריסת.
14. קביעת הוראות בגין ביטול שביל להולכי רגל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	7.418
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר) מ"ר	300	300	+3,941	4,241		

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 ואו טיפול נופי	4
מבנים ומוסדות ציבור	2
מתקנים הנדסיים	3
שטח ציבורי פתוח	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	1
להריסה	דרך ואו טיפול נופי	4
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מתקנים הנדסיים	3
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,098	14.80
שביל להולכי רגל	252	3.40
שטח ציבורי פתוח	6,068	81.80
סה"כ	7,418	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ואו טיפול נופי	24.2	0.33
מבנים ומוסדות ציבור	1,933.32	26.06
מתקנים הנדסיים	76.25	1.03
שטח ציבורי פתוח	5,385.16	72.59

מצב מוצע		
אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	7,418.93	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית	
שטח במ"ר	סוג ישות
1,689.57	הנחיות מיוחדות



4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1 מתקנים הנדסיים	4.1.1 שימושים
	חדר שנאים
	4.1.2 הוראות
	הוראות בינוי
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
	ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
	ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד בתאום עם חברת החשמל ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.2 מבנים ומוסדות ציבור	4.2.1 שימושים
	מרכז קהילתי (מתנ"ס) הכולל שימושי תרבות, חינוך, ורווחה.
	4.2.2 הוראות
	הוראות בינוי
	1. תותר הקמת בניין חדש בן 4 קומות לרבות קומת חניה, 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת הכל בהתאם לנספח הבינוי מספר 1.
	2. מפלס כניסה הקובעת בבניין יקבע ל- $0.00 \pm = 793.50$ ובהתאם לנספח הבינוי מס' 1, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה נכרת.
4.3 שטח ציבורי פתוח	4.3.1 שימושים
	מרכז מבקרים: מנהלה, ספרייה, קפיטריה לשימוש המבקרים, אודיטוריום, גלריות, כיתות עזר ומעבדות למחקר וללימודי סביבה, חניה תת קרקעית.
	גן יצירתיות: ספסלים, פרגולות להצללה, שבילים, מתקני משחק, פסלים ומיצגים.
	4.3.2 הוראות
	איכות הסביבה
	1. הנחיות לקפיטריה:
	1.1. עבור שימושי החסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחר הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
	1.2. מערכות האוורור והמיזוג של הקפיטריה יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
	2. טבע עירוני:
	2.1. השטח האינטנסיבי של השצ"פ יפותח בשילוב של מינים מקומיים. יש להימנע משתילת מינים פולשים ולפעול לסילוק מינים פולשים במידה וקיימים בשטח.
	הוראות בינוי

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. תותר הקמת בניין חדש עבור מרכז מבקרים בן 4 קומות לרבות קומות חניה תת קרקעיות, 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, הכל בהתאם לנספח הבינוי מספר 1.</p> <p>2. מפלס כניסה הקובעת בבניין יקבע ל- $\pm 0.00 = 797.00$. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה נכרת.</p> <p>3. גובה הגדרות סביב המתחם לא יעלה על 1.2 מ' מיקום הגדרות ועיצובן יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו, תוך שמירה על האופי הפתוח של השצ"פ.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>יותר בניית המבנה בתחום ההנחיות ההמיוחדות כמצויין במסמכי התכנית.</p>
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>תואי הדרך ורוחבה יהיא כמצויין בתשריט.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	2	(1) 8	20	83	4434	2261	365	170	1638	5385	1	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
(2)	(2)	(2)	(2)	2	2	(3) 7	50	243	4697	2317	500	162	1718	1933	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	2	2	2	0	1	3	30	26	20				20	76	3	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מצע לייגג ירוק" ומעקה תקני עד לגובה 10 מ'.
הכניסה הקובעת ע"פ הקבוע בסעיף 3.2.4.3.ב.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) מעל גובה זה יותר מצע לייגג ירוק" ומעקה תקני עד לגובה 9 מ'.
הכניסה הקובעת ע"פ קבוע בסעיף 2.2.4.2.ב..

6. הוראות נוספות .6

6.1	עתיקות
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 012921 "ירושלים, עיר העתיקה" י"פ 1390 עמ" 2159 מיום: 31.8.1967, 012948 "ירושלים, הר הזיתים" י"פ: 4318 עמ" 4033 מיום: 13.7.1995 הינוגם אתראי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליוועליהם 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 ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היום במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי הזום ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומיתואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ואו לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.2	חניה
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החנייה תהיה תת קרקעית בתחום בינוי המוצע.</p> <p>3. חניה תהא תת קרקעית במלואה.</p> <p>4. מקום הכניסה והיציאה לחניה, כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב.</p> <p>5. לא תורשה בנייה או גינון, או פיתוח שטח הפוגעים במשולשי ראייה.</p>	
6.3	חלוקה ו/ או רישום
<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
6.4	ניקוז
<p>1. פתרונות הניקוז יהיו בשטח התכנית.</p> <p>2. יש להתחבר למערכות הביוב הקיימות.</p>	
6.5	הוראות פיתוח
<p>1. עבודות עפר: גבול המגרש יהיה גבול מירבי לעבודות עפר, קירות וגידור. במגרש במילוי יבנה בשלב ראשון קיר תמך בגבול המגרש, גובה קיר התמך לא יעלה על 1.2 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך, יש לפצל את הקיר. המרחק המינימלי בין קיר לקיר יהיה 1 מ' עבור שתילת צמחיה.</p> <p>2. לא תותר חריגה של עבודות עפר מעבר לגבול התוכנית.</p> <p>3. הגדרות החיצוניות הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים יבנו מאבן מרובעת ומסותתת או באבן פראית.</p>	

6.5	הוראות פיתוח
<p>4. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מ'. מיקום הגדרות ועיצובן יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו, תוך שמירה על האופי הפתוח של השצ"פ.</p>	
6.6	ניהול מי נגר
<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: תצץ וחלוקים).</p>	
6.7	סטייה ניכרת
<p>1. כל סטייה מהוראות התכנית הנוגעות לשימושים, לגובה הבנייה המרבי, מספר הקומות, קווי הבניין, שלבי ביצוע ושינוי של מעל 0.5 מ' ממפלסי הכניסה הקובעת תחשב לסטייה ניכרת. 2. לא תותר הגבהה של מפלסי הגגות המצוינים בנספח הבינוי. סטייה מהוראה זו, תיחשב כסטייה ניכרת. 3. החניה תהיה תת קרקעית במלואה וכמצוין בנספח הבינוי סטייה מהוראה זו, תיחשב כסטייה ניכרת.</p>	
6.8	פסולת בניין
<p>1. 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. 2. בתכניות הכוללות חפירה תותר הפעלת מגרסה באתר בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
<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 שידרשו. 3. תנאי למתן היתר בניה למרכז המבקרים יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים ולדרכים שבתחום התכנית, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הצגת פתרון ביוב וחיבור המתחם כולו למערכת סילוק השפכים העירונית. 5. 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. 6. תנאי למתן היתר בניה למרכז המבקרים יהיה הריסת המבנה בפועל המסומן להריסה וממוקם בחלקו הדרומי של תא שטח מס' 1. 7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן ועל פי מידות תקניות. 8. תנאי לקבלת טופס 4 למרכז המבקרים יהא סיום פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים לשביעת רצון אגף שפ"ע. 9. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע עיריית ירושלים.</p>	

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>10. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>11. כתנאי להיתר בנייה/חפירה למרכז המבקרים הטמעה ויוצגו בפני המחלקה לאיכות הסביבה כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס המעבדה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקה לנגישות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם חברת חשמל. לא יותר שנאי על עמודים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.</p>
6.10	גגות
	<p>1. גגות הבניינים יהיו ירוקים ויתוכננו כחזית חמישית.</p> <p>2. הגגות יהיו שטוחים בלבד יגוננו כחלק מפיתוח השטח, הכל בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. בגגות יהיה מילוי של אדמה גננית בעומק עד 1 מ'. מילוי אדמה יהיה רציף והשטח ברובו (לכחות 50%) לא יחופה אלא יפותח כגינת גג.</p> <p>4. תשמר גישה חופשית לכל המבקרים אל גג הבנין.</p> <p>5. לא תותר הצבת מתקני תשתית על הגג כגון: פילרים, דודי שמש, קולטי שמש אנטנות טלוויזיה, וכיוב'</p>
6.11	היטל השבחה
	<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>
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>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.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל מגרש לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להיתר בניה למרכז המבקרים בתא שטח 1.	אישור תכנית לפיתוח השטח הציבורי הפתוח שבתחום התוכנית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	קבלת תעודת גמר וטופס 4 למרכז המבקרים בתא שטח 1	סיום ביצוע השטח הציבורי הפתוח שבתחום התוכנית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עמותת אלנייזק לחינוך בלתי פורמלי ע"י עארף חוסייני 580451193	סוג:	תאריך: 23/2/2017 חתימה: אלנייזק חוסייני לחנך בלתי פורמלי פי"ר 3-045119-58
יזם	שם ומספר תאגיד: עמותת אלנייזק לחינוך בלתי פורמלי ע"י עארף חוסייני 580451193	סוג:	תאריך: 23/2/2017 חתימה: אלנייזק חוסייני לחנך בלתי פורמלי פי"ר 3-045119-58
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עמותת אלנייזק לחינוך בלתי פורמלי ע"י עארף חוסייני 580451193	סוג: אחר	תאריך: 23/2/2017 חתימה: אלנייזק חוסייני לחנך בלתי פורמלי פי"ר 3-045119-58
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: רונאל אדריכלים אילה רונאל, אנטון סנדלר	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:



משרד החינוך
מנהל תכנית