

עצור אל ה' ג' ק' .

1000042

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 1973 ב'

שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1973 א'
שינוי מס' 7/91 לתכנית מס' 3000 ב'
(שינוי תכנית מיתאר מקומית)

1. שם התכנית

: תכנית זו תקרא: תכנית מס' 1973 ב', שינוי מס' 7/91 לתכנית מס' 3000 ב' שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1973 א' (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מטמכי התכנית

: התכנית כוללת 18 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט), 8 גליונות של נספחי חתכים הערוכים בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1-8), 6 גליונות של נספחי בינוי-פיתוח הערוכים בקנ"מ 1:500 (להלן: נספחים מס' 9-14). וכן חוברת הנחיות פיתוח (להלן: נספח מס' 15).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית

: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית

: כ- 1198 דונם.

5. מקום התכנית

: צפון ירושלים, צפונית לרמות אשכול ומזרחית לרמות אלון השטח הידוע כרכס שועפט.
גוש 30616 חלקות: 7, 13, 14, 17,
וחלק מחלקות: 8, 9, 10, 11, 12, 18, 26, 27, 29,
וחלק מגושים ארעיים (בלתי מוסדרים) 30544, 30546, 30547.
שטח בין קוארדינטות: אורך 170000-172000 ובין קוארדינטות רוחב 134750-136250
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

- (א). שינויים במערך יעודי הקרקע והדרכים כתוצאה מממצאים ארכיאולוגיים בשטח.
- (ב). שינויים בחלוקת המגרשים, בשטחי הבניה המירביים, במספר יחידות הדיור ובמספר הקומות, בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ג). קביעת בינוי והוראות בניה בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ד). קביעת הוראות בדבר פיתוח ושמור אתרי עתיקות.
- (ה). ביטול סעיף 9(א) 3 בהוראות תכנית 1973 א'.
- (ו). חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המיתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1973 ב' זו.

8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2 מיוחד : השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א). היקף הבניה למגורים - שטחי הבניה המירביים בכל מגרש, מספר יחידות הדיור המירבי וכן מספר הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 33 להלן. שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות חורי מורגות (בחתאט להוראות תכנית 4213) מרפסות מקורות וחדרי הסקה ולמעט מחסנים (בהתאם לאמור בסעיף 9(ח)), חניה מקורה (בהתאם לתקן החניה), מרחבים מוגנים ומרפסות שרות. תותר תוספת של 6% משטחי הבניה המפורטים בטבלה עבור מרפסות שרות.

(1). נספחים מס' 1 - 8 היום נספחי בינוי (חתכים) מחייבים בכל הקשור למספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך ומידות מפורשות הרשומות בחתכים. יצויין שמספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבנין ויכול להשתנות בשעור של עד חצי קומה (1.5 + מ'). חגבהים וגבהי פני הקרקע הסופיים מנחים ויכול שישתנו לעת הכנת תכניות בינוי ופתוח כאמור בסעיף (ד) להלן כתוצאה משינויים במפלסי הדרך ובהתאמה להם בשעור שלא יעלה על 1.50 + מ'. יודגש שגבהי פני קרקע סופית לאורך גבולות השטח הבנוי - דחיינו בגבול של מגרשי מגורים עם שמורת טבע ו/או בגבול התכנית- היום מחייבים.

(2). נספחים 9-14 היום נספחי בינוי ופיתוח מנחים בכל הנוגע לאופן העמדת הבנינים, מספר הבנינים במגרש, המרווחים ביניהם, צירופיהם, צורתם, עיצובם ופרטי הפיתוח. ניתן להפריד בנינים מחוברים בתנאי שהמרווח הצידי ביניהם לא יקטן מ- 3.0 מ'. אולם מחייבים בכל הנוגע למפלס הקרקע הסופי, מפלס הכניסה +0.00, בכפוף לאמור בסעיף (1) לעיל ולסיפוס הבנין (טורי, מדורג וכד').

(3). בכל מגרש יותרו לכל היותר בנית שלושה בניני מגורים ומספר יח"ד במגרש לא יעלה על 20 יח"ד. במידה ויהיו יותר משלשה בניני מגורים ו/או יותר מ-20 יח"ד במגרש אחד תחויב חלוקת משנה של המגרש לעת הכנת תכניות לצרכי רישום.

כבנין מגורים ייחשבו כל הדירות הקשורות
לחדר מדרגות אחד וכניסה אחת להוציא
קוטג'ים טוריים בהם יותרו יותר משלש
כניסות בבית אחד.

(ב). קוי בנין יהיו כדלקמן:

קו בנין קדמי - לפי הרשום על הדרך.
קו בנין אחורי - 5 מטר אם לא סומן אחרת בתשריט
קו בנין צדדי - 3 מטר.

בתכניות בנוי ופתוח למבנון שלם - לפי סעיף 9 (ד)
להלן יפורטו פתרונות קוי בנין צדדיים ואחוריים
בחזיתות ובחתיכים. תותר חריגה מעבר לקו הבנין,
לחלקי בנין כגון: חדרי מדרגות, חדרי כניסה
ומקלטים תת-קרקעיים.

(ג). ניתן יהיה במסגרת אישור תכנית בינוי ופיתוח כאמור

בסעיף (ד) להלן לשנות את מספר יח"ד ושטח הבניה
המירבי במגרש על ידי קיזוז בין מגרשים באותו מבנון,
בתנאי שסך כל יחידות הדיור, גובה בנין מירבי ושטח
בניה מירביים במבנון לא יגדלו.

מודגש בזאת שקיזוז בין המגרשים כאמור, ניתן לאשר
רק בשלב שבו מוגשת תכנית הבינוי למבנון שלם.

(ד). תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי

ופיתוח למבנון שלם ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף
רשויים המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד
מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ-1:250. תכנית בינוי
ופתוח תכלול נספח שיוך חניה, העמדת בנינים צורתם
וגובהם, מתקני תברואה, קירות תומכים, טרסות גן,
פיתוח השטח, וכדומה וכן אפשרות בנית מרפסות
סוכה.

יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית ינתנו מכוח
הוראות תכנית זו ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח
האמורה לעיל תאושר על ידי צוות המקצועי המורכב
מוציגי משרד הבינוי והשכון, מינהל מקרקעי ישראל
עיריית ירושלים, לשכת התכנון המחוזית במשרד הפנים
ונציג שר התחבורה בוועדה המחוזית.

תנאי לאישור התכנית בצוות המקצועי, כאמור לעיל,
הוא בדיקת תכנית הבינוי והפיתוח על ידי מתכנני
האתר שימונו לצורך כך על ידי בעל הרשות מטעם
מינהל מקרקעי ישראל.

במקרים מיוחדים תהיה תכנית בינוי ופתוח למבנון
שלם טעונה אישור של הוועדה המחוזית וזאת לפי החלטת
הצוות המקצועי.

113 מק 813 ←

(ה). הועדה המחוזית רשאית לעת אישור תכניות הבינוי למבנן שלם להתיר הגדלת מספר יחידות הדיור בכל מגרש בשיעור של 10% באם תשוכנע כי קיימים צרכי ציבור מספיקים ומקומות החניה הדרושים בהתאם לתקן, ובלבד שלא יהיה בהגדלה האמורה כדי להגדיל את שטחי הבניה ומספר הקומות המירביים באותו מגרש כפי שנקבע בתכנית זו.

(ו). מקום שניתן היתר בניה להקמת בנין במגרש יראו בכך מיצוי כל זכויות הבניה המותרות על פי התכנית, אף אם נותרו זכויות בניה שנקבעו בתכנית.

(ז). טיפוסי הבנינים יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 33 להלן ובהתאם לנספחי הבינוי.

(ח). תותר בנית מחסנים בהתאם להוראות הבאות:
(1). מחסן יבנה במרתף באופן שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' מרצפת המחסן ועד תקרתו ובמפלס החיצוני לא יעלה גובה תקרת המחסן מעל 1.20 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי.
(2). שטחו של מחסן לא יעלה על 12 מ"ר.
(3). מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור בבנין.
(4). כל מחסן יוצמד ליחידת דיור בבנין.

(ט). לא תותר בנית מרפסות זיזיות.

(י). ראה סעיף 22 להלן.

10. אזור מגורים
מיוחד 4

: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 4 מיוחד המיועד לבניה צמודת קרקע וחלות על שטח זה כל ההוראות שבסעיף 9 לעיל.
במגרש 370 יותר קו בנין אחורי 2.0 מ' בתנאי שקיר התמך בגבול המגרש לא יעלה על 5.0 מ'.

11. אזור מגורים
מיוחד 5

: השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות עליו ההוראות הבאות:

(א). לא תותר בניה בשטח זה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה למגרשים ונספחי בינוי ופתוח לרבות הנחיות עיצוב, הוראות בניה, הוראות סעיף 22 (ב) להלן וכיו"ב.

(ב). אחוזי הבניה המירביים יהיו 50% משטח המגרש נטו והם יכללו את כל השטחים הבנויים שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, מחסנים וכד' למעט מקלט תקני וחניה מקורה בהתאם לתקן החניה.

12. שטח לבנין
ציבורי

: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח לבנין ציבורי
וחלות עליו ההוראות הבאות:

(א). השמושים המותרים יהיו כמפורט להלן:

שמושים מותרים	שטח מגרש בד'	מס' מגרש
בית כנסת	0.90	601
גן ילדים+ביכ"נ	1.64	602
מעון יום	1.33	603
בית ספר (בנות)	7.28	604
מעון יום	1.17	605
גן ילדים+ביכ"נ	1.26	606
בי"ס ת"ת+ביכ"נ	6.11	607
בית כנסת+מקוה	1.06	608
מועדון+סיפת חלב	1.25	609
בי"ס ת"ת+ביכ"נ	4.94	610
גן ילדים+ביכ"נ	1.44	611
בי"ס ת"ת+ביכ"נ	4.11	612
גן ילדים+מקוה+ ביכ"נ	2.75	613
בית כנסת	0.76	614
בי"ס ת"ת+ביכ"נ+	4.03	615
מועדון נוער		
בי"ס בנות+ביכ"נ	7.38	616
מעון יום	1.33	617
ביכ"נ	0.57	618
מועדון נוער	0.69	619
מועדון נוער	0.69	620
ביכ"נ+מקוה	1.13	621
מעון יום+ביכ"נ+	2.56	622
גן ילדים		
בי"ס ת"ת+ביכ"נ	4.97	623
מעון יום	1.35	624
גן ילדים+ביכ"נ	2.27	625
בי"ס חנוך מיוחד	2.99	626
מועדון נוער	0.50	627
ביכ"נ+מקוה	0.78	628
בי"ס ת"ת+ביכ"נ+	6.40	629
גן ילדים + ביכ"נ		
גן ילדים+ביכ"נ	1.56	630
ביכ"נ	0.73	631
מעון יום	1.11	632
ביכ"נ	0.59	633
בי"ס בנות+ביכ"נ	7.77	634
בי"ס+גן ילדים+	9.93	635
ביכ"נ		

סה"כ 95.33 דונם

(ב). במגרשים המיועדים לבית כנסת בלבד תותר גם בניית מקוה קטן בקומת מרתף ובשטח של עד 100 מ"ר.

(ג). אחוזי הבניה המירביים יהיו 100% משטח המגרש. אחוזי הבניה הנ"ל אינם מהווים זכויות בניה מוקנות מכח תכנית זו וניתן יהיה לאשרם בתנאי שיוכח בתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף (ו) להלן כי קיימים שטחים פתוחים מספיקים בתחום המגרשים בהם יוקמו מוסדות חינוך לצורך חצרות משחקים.

(ד). קו בנין קידמי יהיה כמצויין ע"ג התשריט. קו בנין צדדי/אחורי יהיה כמסומן בקו מקוטע אדום בתשריט. במקום בו לא סומן קו בנין בתשריט, יותר קו בנין 4.0 מ'. במגרשים מס' 610 ו: 626 יהיה קו הבנין הפונה לשמורת הטבע 12.0 מ'.

(ה). מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות.

(ו). תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם כמפורט בסעיף 9 (ד) לעיל והיא תכלול את כל השמושים המותרים בהתאם לסעיף 12 (א) לעיל. בתכנית בינוי ופיתוח כאמור ניתן יהיה לשלב בבנין אחד מספר שמושים.

(ז). ראה סעיף 22 להלן.

: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום הוא שטח למוסד וחלות עליו ההוראות הבאות:
(א). השמושים המותרים יהיו בהתאם למפורט להלן:

13. שטח למוסד

<u>שמושים מותרים</u>	<u>שטח מגרש בד'</u>	<u>מס' מגרש</u>
ישיבה	3.3	803
ישיבה	3.1	804
ישיבה	4.0	805
ישיבה	7.8	806
מדרשה למורות - חטיבת על לבנות	17.9	807

(ב). אחוזי הבניה המירביים יהיו 100% והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות חדרי מדרגות, מחסנים, חדרי הסקה, מרפסות מקורות וכד' ולמעט חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן ומקלט תקני חד-תכליתי.

- (ג). קו בנין קדמי יהיה כמצויין ע"ג התשריט.
קו בנין צדדי/אחורי יהיה כמסומן בקו מקוטע אדום בתשריט.
במקום בו לא סומן קו בנין, יותר קו בנין 4.0 מ'.
במגרשים 806, 805 יהיה קו בנין הפונה לשמורת הסבע 12.0 מ'.
- (ד). תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח.
- (ה). ראה סעיף 22 להלן.
- (ו). במגרש 807 קיים אתר קבורה. התכנית המפורטת תתואם עם רשות העתיקות.

14. שטח למושימים
מעורבים

: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מקווקו בקנים חומים אלכסוניים הוא שטח למושימים מעורבים וחלות עליו ההוראות הבאות:

- (א). השמושימים המותרים הם שמושימים שכונתיים ועירוניים כגון: מרכז קהילתי, מרפאות, שרותים עירוניים, מגורי קשישים, אכסניה ומסחר.
- (ב). אחוזי הבניה המירביים הם 150% והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט מקלט תיקני חד-תכליתי וחניה תיקנית תת-קרקעית בהתאם לתקן.
- (ג). קוי הבנין המירביים הם 0 בכל צידי המגרש.
- (ד). מספר הקומות המירבי הוא 3 קומות.
- (ה). תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח אחת למגרשים 537, 536, 535, 800, 801 ו-802, אשר תפרט את השימושים בבניינים ואשר תהא ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף רשויים ומבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ-1:250. תכנית בינוי ופתוח תכלול נספח שיוך חניה, העמדת בניינים צורתם וגובהם, מתקני תברואה, קירות תומכים, טרסות גן, פיתוח השטח וכדומה.
- יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית ינתנו מכוח הוראות תכנית זו ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח האמורה לעיל תאושר על ידי צוות מקצועי המורכב מנציגי משרד הבינוי והשכון, מינהל מקרקעי ישראל עיריית ירושלים, לשכת התכנון המחוזית במשרד הפנים ונציג שר התחבורה בוועדה המחוזית.

תנאי לאישור התכנית בצוות המקצועי כאמור לעיל הוא בדיקת תכנית הבינוי והפיתוח על ידי מתכנני האתר לצורך כך שימונה על ידי בעל הרשות מטעם מינהל מקרקעי ישראל.

(ו). לעת אישור תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף ה' לעיל, תוגש חוות דעת סביבתית בנושא מסרדי רוח.

(ז). ראה סעיף 22 (ב) להלן.

**15. שטח פתוח
ציבורי**

: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וההוראות הבאות:

(א). בשטח פתוח ציבורי תותר בניית מבני אחזקה ושרות כגון: מרכזוני דואר, מקטיני לחץ מים וכיו"ב.

(ב). במגרש חדש מס' 532 תותר הקמת מבנה מאגר מים כמסומן בתשריט ובתנאי שיתקבל היתר בניה ע"י הועדה המקומית.

(ג). במגרשים מס' 533 ו-504 ישולבו וישומרו אתרי העתיקות.

(ד). במגרש חדש מס' 535 תותר הקמת מבנה ארכיטקטוני-מגדל בגובה של עד 20 מ' בהתאם להנחיות נספח מס' 8 ולפי תכנית בנוי ופתוח בהתאם להוראות סעיף 14 (ה).

(ה). המבנה הארכיטקטוני, כאמור, יהיה אלמנט עיצובי בלתי סחיר.

(ה). ראה סעיף 22 (ה) להלן.

16. שמורת טבע

: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ועליו קויים ירוקים מצטלבים אלכסוניים הוא שמורת טבע וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שמורת טבע. יותרו בו עבודות ייעור וגינון וכן סלילת דרכי יער באישור הועדה המקומית.

: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום הוא שטח ספורט וחלות עליו ההוראות הבאות:

17. שטח ספורט

(א). בשטח זה תותר הקמת מגרשים ומתקני ספורט, בריכות שחיה, אולם ספורט ומבני שירות לנ"ל.

(ב). אחוזי הבניה המירביים יהיו 25% משטח המגרש והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות חדרי מדרגות, מחסנים, חדרי הסקה, מרפסות מקורות וכד' ולמעט חניה תת-קרקעית, בהתאם לתקן, ומקלט תקני חד-תכליתי.

(ג). תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף רשוי המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ-1:250. תכנית בינוי ופיתוח תכלול נספח שיוך חניה, העמדת בנינים צורתם וגובהם, מתקני תברואה, קירות תומכים, טרסות גן, פיתוח השטח וכדומה. יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית ינתנו מכוח הוראות תכנית זו ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח האמורה לעיל תאושר על ידי צוות מקצועי המורכב מנציגי משרד הבינוי והשכון, מינהל מקרקעי ישראל עיריית ירושלים, לשכת התכנון המחוזית במשרד הפנים ונציג שר התחבורה בועדה המחוזית. תנאי לאישור התכנית בצוות המקצועי כאמור לעיל הוא בדיקת תכנית הבינוי והפיתוח על ידי מתכנני האתר לצורך כך שימונה על ידי בעל הרשות מטעם מינהל מקרקעי ישראל.

(ד). ראה סעיף 22 להלן.

18. מעבר מקורה : השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב על הרקע הוא מעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין. רוחב המעבר ברוטו לא יקטן מ 3.6 מטר.

19. חזית מסחרית : החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי חזית מסחרית וההוראות הבאות:
(א). שטחי הבניה המירביים יהיו בהתאם למצויין בטבלה שבסעיף 33 להלן.
(ב). השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים וכפופים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
(ג). בתכנית הבינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 9 (ד) לעיל ינתנו פתרונות לנושאי השילוט והסורגים בחזית המסחרית.
(ד). לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים - שילוט התש"ם - 1980.
(ה). במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית היא תבנה עם מעבר מקורה בכפוף להוראות סעיף 18 לעיל.

20. שטח למסוף
אוטובוסים

: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים אפור ולבן לסירוגין הוא שטח למסוף אוטובוסים. תותר בו בניית ביתן שרות לנהגים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכפוף להוראות לפרטי בנין שבסעיף 28 שלהלן.

21. שנאים

- (א). השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול הם שטחים לשנאים וחלות עליהם ההוראות הבאות:
תותר הקמת תחנת שנאים עילית בשטחים אלה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- (ב). לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים, למעט האמור בסעיף א' לעיל, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

22. שלבי ביצוע
ותנאים למתן
היתר בניה

- (א). תנאי למתן היתרי בניה ולהתחלת עבודות פיתוח הוא הגשת תכנית פיתוח לכלל השכונה שתכלול, בין היתר דרכים, פתרונות פיתוח בגבולות בין מבנים וכי"ב לאישור צוות המורכב מנציגי משרד השכון והבינוי, מינהל מקרקעי ישראל, עיריית ירושלים, לשכת התכנון המחוזית. במשרד הפנים ונציג שר התחבורה בוועדה המחוזית.
- (ב). בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה התש"ן 1990) כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה תחילתן של עבודות הפתוח, לרבות עבודות עפר, לצורך בניית 20% ממספר יחידות הדיור שעפ"י התכנית.
- (ג). לא ינתן היתר לביצוע עבודות התשתית אלא אם ניתן היתר בניה לשם ביצוע מוסדות החינוך כנדרש על פי התקנים של משרד החינוך והתרבות, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- (ד). לא ינתן היתר בניה להקמת בנין מגורים בשטח התכנית אלא אם הוחל בבצוע מוסדות החינוך כאמור לעיל.
- (ה). לא ינתן אישור לאיכלוס בנין מגורים ו/או תעודת גמר לבנין מגורים אלא לאחר שהושלם ביצועם של מוסדות החינוך כאמור לעיל ובצוע בעין של פיתוח וגינון השטח הפתוח הציבורי הסמוך ע"י בעלי הזכות במקרקעין.
- (ו). לא ינתן היתר בניה לבצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר שאושר על ידי הוועדה המחוזית ושתנתן על כך ערבות כספית מתאימה להנחת דעת מהנדס העיר.

קודם התחלת עבודות הבניה והחפירה במגרשים הגובלים בשטח פתוח ציבורי, בשמורת סבע ובגבול התכנית יבנה קיר תומך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת התדרדרות לכוון המדרון ולמניעת פגיעה בעבודות הפיתוח לנופש פעיל שבוצעו על ידי קק"ל בשטח שמורת הסבע.
הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לבצוע חפירה או בניה.

(ז). תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המיתאר)

23. חניה : (א). תותר זכות מעבר לשימוש הרבים בחניות פרטיות לרבות התקנת מערכות תשתית עירוניות.

(ב). הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

(ג). בשטח הדרכים יותרו מקומות חניה והם יחושבו במסגרת תקן החניה כפי שיקבע בתכנית בינוי ופתוח שעל פי סעיף 9 (ד) דלעיל.

24. דרכים : תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

(א). השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב). השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג). השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וירוק לסרוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.

(ד). במקום שיקבע כמפרץ לתחנות אוטובוס ניתן יהיה להרחיב את הדרך ב-1 מ' על חשבון המגרש הגובל. הרחבה תקבע בתכנית בינוי פתוח שעל פי סעיף 9 (ד) לעיל.

25. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

26. בצוע התכנית : לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

27. חלוקה חדשה : (א). התכנית כוללת בין היתר חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב). החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט בסטיה מותרת של עד 15% ואולם כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח למבנן יצורפו תכניות חלוקת משנה למגרשים בכפוף לאמור בסעיף 9(א)3 והם יועברו לרשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה.

(ג). מודגש בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת והמאושרת שעל פי תכנית 1973 א'.

28. הוראות כלליות
לפרטי בנין

: קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים אבן טבעית מלבנית ומסותתת בנויה בשורות אופקיות. קירות תמך וגדרות וכדומה יהיו מצופים באבן טבעית, מלבנית ובנויה בשורות אופקיות בפנים הפונים לרחוב. לא יותר שמוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם כן יהיה שטח הפנים מעובד בגרנווליס או שווה ערך בגוון של האבן הטבעית. יודגש שהאלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית הם אלמנטים עיצוביים כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות. מסתורי כביסה, מסתורי דודי שמש וקולטי שמש וכיו"ב, חל איסור בשימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי. אסבסט, אלומיניום וכיו"ב לגבי המסתורים דלעיל. לא תותר בניה באבן נסורה שאינה מסותתת. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגון האבן. הגגות יהיו שטוחים עם מעקות בנויים, גמר - רצוף ו/או יריעות עם אגרגט טבוע.

29. אנטנת טלוויזיה
ורדיו

: בכל בנין או קבוצת בנינים תותר אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

30. קולטי שמש על
הגג

: בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיוסתרו משלשה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטרגלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבנין. הדודים יוצבו כשהם שוכבים (מקביל למישור הגג). הפתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

31. היטל השבחה : (א). הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב). לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

32. תשתית : בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנומצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

33. היקף הבניה למגורים : שטחי הבניה המירביים וכן מספר יחידות הדיור במגרש ומספר הקומות יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:
המושגים וההגדרות בטבלה יהיו כמפורט להלן:

(א). "בנין טורי" - הדרוגים המסומנים בחתכים

(מרפסות סוכה) מחייבים.
בחזיתות הפונות לרחוב ובחזיתות הפונות לשטח צבורי פתוח ולשמורת טבע לא תותר חזית רצופה (ללא דרוג) של יותר משלוש קומות. מידת הדרוג (מרפסת סוכה) לא תפחת מ- 1.80 מ'. הנ"ל לא מתיחס לחזיתות צד (גמלוניים).

(ב). "בית מדורג" - לא תותר חזית רצופה של יותר משתי קומות ב- 80% מאורך החזית (בשונה מהאמור בסעיף א' לעיל). מידת הדרוג (מרפסת גג) לא תקטן מ- 2.80 מ'. לגבי בתים הנומצאים בצד הנמוך של הרחוב יחשבו כ-"בית מדורג" רק הקומות שמתחת לרחוב. לגבי הקומות שמעל הרחוב יחולו ההוראות הרשומות בסעיף א' לעיל.

(ג). "מבני חצר" - קבוצות בתים אשר יוצרים "חצרות". הדרוג כמו בסעיף (א) לעיל.

(ד). "שטיח מדורג" - קבוצת בתים חד ודו קומתיים, אשר לכל דירותיהם צמודה חצר פרטית ואשר בתכנית בנוי ופיתוח יוצרים רצף בנוי דמוי שטיח.

(ה). צמודי קרקע - בתים חד ודו-קומתיים או יותר -
 דוגמת קוטג'ים ו/או קוטג'ים כפולים - אשר לכל
 דירותיהם חצר פרטית.

(ו). "דו-משפחתיים" בתים חד, דו-קומתיים או יותר על
 מגרש בודד.

(ז). קולונדה - מעבר מקורה בקומת קרקע. בקומת הקרקע
 שבמפלס המעבר המקורה ולאורכו יותרו השמושים
 הבאים: מסחר כאשר סומנה חזית מסחרית בתשרים.
 (סמון מ. בטבלה שלהלן).
 וחניה מקורה, מקלטים, מחסנים, דיור מיוחד
 וכיוצ"ב. בדיור מיוחד הכוונה לדירות עבור קשישים
 ונכים.

(ח). טבלת היקף הבניה למגורים:

הערות: 1. מעל - מספר קומות מעל מפלס הרחוב (בהתאם לסעיף 9 (א)(2)).
 מתחת - מספר הקומות מתחת מפלס הרחוב (בהתאם לסעיף 9 (א)(2)).
 2. אם לא צויין אחרת בטבלה סוג הבית הינו "בית סורי"

הערות	מס' קומות			שטח בניה מירבי (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי		שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	מספר מבנו	
	ברח' מעל מתחת סה"כ				במגרש	במבנו				
	3	-	3	3.מס	3600	36	36	6.20	110	11
	5	2	3	3.מס	4000		40	3.09	120	12
3 ק.מ.על קולונדה	4	1	3	3.מס	5200	92	52	5.65	121	
	4	-	4	1.מס						
	3	-	3	16.מס	3600	36	36	5.35	130	13
פנת רח' 16/3' 2 ק.מ.על ק.מסחרית	3	-	3	16.מס	2400		24	3.59	140	14
	3	-	3	3.מס	1800 +100 מ.	42	18	2.15	141	
	3	-	3	3.מס	2400	24	24	2.26	150	15
	4	1	3	14.מס	4800	48	48	4.99	160	16
	3	-	3	15.מס						

הערות	מס' קומות			שטח בניה מירבני (מ"ר)	מספר יח"ד מירבני		שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	מספר מבנו	
	ברח' מעל מתחת סה"כ				במגרש	במבנו				
3 ק. מעל קולונדה מסחרית	5	2	3	15.00	15000 מ 1000+	150	150	13.27	170	17
	4	-	4	1.00						
	4	1	3	1.00	7200	72	72	6.02	180	18
	4	1	3	1.00	4800	48	48	4.03	190	19
3 ק. מעל קולונדה	4	-	4	1.00	9600	96	96	8.41	200	20
	5	2	3	14.00						
3 ק. מעל קולונדה מסחרית	4	-	4	1.00	1200 מ 200+		12	1.75	210	21
	4	1	3	5.00	800	20	8	0.97	211	
	3	-	3	14.00	2400		24	2.26	220	22
	4	1	3	5.00	1600		16	1.33	221	
	4	1	3	3.00	3200	72	32	2.42	222	
	5	2	3	3.00	8000		80	8.33	230	23
	3	-	3	5.00						
					1000	90	10	0.75	231	
מדורגים 3 ק. מעל ק. חניה	4	3	1	8.00	6200		62	12.18	250	25
	4	-	4	5.00						
בנין סורי	4	1	3	1.00	1600	78	16	1.45	251	
מדורגים 3 ק. מעל ק. חניה	5	3	2	5.00	12000	120	120	14.44	260	26
	4	-	4	10.00						
צ.ק. שטיח מדורג. על רח' 4	5	-	-	10.00 4	8760 מ 70+	73	73	15.25	270	27

הערות	מס' קומות				שטח בניה מירב (מ"ר)	מספר יח"ד מירב במגרש	שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	מספר מנון	
	ברח' מעל מתחת סה"כ									
					3840		32	3.43	240	
צ.ק. קוטג' כפול	4	2	2	4.מס	3360		28	4.32	280	28
					2880	84	24	3.68	281	
צ.ק. קוטג' כפול	4	2	2	2.מס	4320	36	36	5.40	290	29
צ.ק. שטיח מדורג	5	-	-	2.מס	6600	55	55	12.27	300	30
מדורגים	4	3	1	8.מס	9600		96	12.40	310	31
מדורגים	4	-	4	5.מס						
3 ק.מעל ק.חניה	4	-	4	13.מס						
כנ"ל	4	-	4	13.מס	1200	108	12	1.34	311	
					2600		26	2.82	320	32
					7800	104	78	8.59	321	
מדורג 3 ק.מעל ק.חניה	5	3	2	13.מס	7800	104	78	8.59	321	
	4	-	4	2.מס						
צ.ק. קוטג' כפול	4	3	1	7.מס	1440	12	12	1.85	330	33
מדורגים	5	3	2	2.מס	2000		20	1.38	340	34
	4	2	2	2.מס	6400		64	5.89	341	
					720		6	1.28	350	
צ.ק. קוטג' יים	2	-	2	7.מס	4080	124	34	6.33	351	
צ.ק. קוטג' יים	2	1	1	7.מס	720		6	1.06	360	36
					2400		20	4.05	361	
צ.ק. קוטג' כפול	4	3	1	7.מס	2880	50	24	3.57	370	

הערות	מס' קומות				שטח בניה מירבי (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי		שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	מספר מבנו
	ברח' מעל מתחת סה"כ					במבנו	במגרש			
צ.ק.קוסג"ים	2	-	2	7.מס	1440		12	2.11	380	38
מדורגים	4	2	2	2.מס 6.מס	3200	44	32	3.48	390	
3 ק. מעל ק.חניה	4	-	4	2.מס	3600	36	36	3.20	400	40
בנין סורי	3	-	3	6.מס 2.מס	2400	24	24	3.17	410	41
מבני חצר	3	-	3	3.מס	7200	72	72	8.99	420	42
מבני חצר	3	-	3	3.מס	4500	45	45	6.08	430	43
מבני חצר	3	-	3	3.מס	4200	42	42	5.65	440	44
מבני חצר	3	-	3	3.מס	7200	72	72	9.12	450	45
11-משפחתי	2	-	2	B 7	2400	16	16	4.86	460	46
11-משפחתי 11-משפחתי	3 2	3 -	- 2	B 7 A 7	5700	38	38	11.51	470	47
11-משפחתי	2	-	2	A 7	900	6	6	2.23	480	48
11-משפחתי	3	3	-	A 7	2700	18	18	5.60	490	49
						2083		271.80		סה"כ

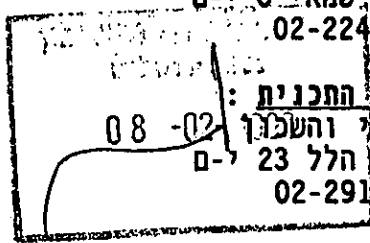
(ח). סה"כ שטחי מגורים ומספר יח"ד לפי אזורי מגורים.

מס' יח"ד	סה"כ שטח מגורים בדונם	אזור מגורים
1643	183.00	2 מיוחד (בניה רוויה)
362	64.60	4 מיוחד (צמודי קרקע)
78	24.20	5 מיוחד (דו-משפחתי)
2083	271.80	סה"כ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מחויבת עם רישויות התכנון הנוספות.
 הוציאו לנו הינה לצרכי תכנון גלבי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עגנו הטכס מהאגף בנינו, ואין החיימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הטכס בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הטכס כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומרת לנו מכת הטכס כאמור ועפ"י כל דין, שכן החיימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל
 חאריב 23-02-1993 מחוז ירושלים

עמוס המרמו
 אדריכל המחוז
 מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע :
 מינהל מקרקעי ישראל
 כתובת: רח' שמאי 6 י-ם
 טלפון: 02-224121

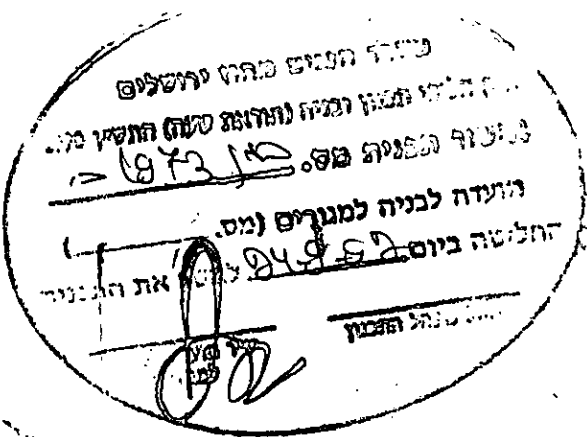


חתימת מגיש התכנית :
 משרד הבינוי והשכנו
 כתובת: רח' הלל 23 י-ם
 טלפון: 02-291141

חתימת המתכנן :
 יער ארכיטקטים בע"מ
 כתובת: רח' בוסתנאי 4 נוה צדק, ת"א
 טלפון 03-5101399

חאריב : 26.5.92

עדכון למתן תוקף 25.10.92
 עדכון נוסף למתן תוקף 25.1.93
 אישורים:



יער ארכיטקטים בע"מ
 רח' בוסתנאי 4. תל-אביב