

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

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' במ/4561

שינוי מס' 1/93 לתכנית 3144
שינוי מס' 1/93 לתכנית 3603
שינוי מס' 1/93 לתכנית 3603א
שינוי מס' 1/93 לתכנית 3603ב
(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' במ/4561
שינוי מס' 1/93 לתכניות מס' 3144, 3603, 3603א,
3603ב (להלן: התכנית).
כמו כן, כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 24 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות
התכנית):
א. גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250
ו-5 גליונות של נספחים כמפורט להלן:
ב. גליון של תכניות חלוקה למגרשים הערוכים
בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 1),
ג. 2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח הערוכים
בקנ"מ 1:500 (להלן: נספחים מס' 3 ו-4).
ד. 2 גליונות של נספחי חתכים הערוכים בקנ"מ 1:250
(להלן: נספחים מס' 5 ו-6).
ה. 10 דפים של פרטי פיתוח ופרטי גגות הערוכים
בקנ"מ 1:50, 1:25, 1:10 (להלן: נספח מס' 7).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 178.0 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת פיסגת זאב מזרח,
בשטח כלולים גושים וחלקות להלן:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
30590	36, 35, 34, 33, 32	, 61, 60, 59, 47, 31, 28
	41, 40, 39, 38, 37	82, 80, 78, 77, 68, 67
	46, 45, 44, 43, 42	128, 125, 124, 122
	52, 51, 50, 49, 48	151, 150, 143, 130
	57, 56, 55, 54, 53	179, 164, 162, 161
	65, 64, 63, 62, 58	
	156, 142, 101, 66	
	160, 181, 157	
30591	29	1

חלק ממתחמים 65, 64, 605 תכנית מס' 3144.
המגורשים לפי תכנית מס' 3603 א, 1223, 1218, 1257, 1256, 1255, 1254, 1253, 1252, 1251,
1603, 1263, 1262, 1261, 1260, 1259, 1258,
1710, 1624, 1623, 1622, 1619, 1618, 1607,
1713.

5. שטח בין קואורדינטות רוחב 136/100 - 137/800
וקואורדינטות אורך 174/000 - 174/300.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לאזור מגורים 5 מיוחד, לאזור מגורים 1 מיוחד, לשטח נוף פתוח, לדרך משולבת, לשטח למיתקן הנדסי, לשטח לבנין ציבורי, לדרך, למעבר ציבור להולכי רגל.
- ב. שינוי יעוד שטח משטח למעבר ציבורי להולכי רגל לדרך, לאזור מגורים 1 מיוחד, לאזור מגורים 5 מיוחד, לשטח לבנין ציבורי.
- ג. שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים 1 מיוחד, לאזור מגורים 5 מיוחד, לאזור מגורים, לדרך משולבת, למעבר ציבורי להולכי רגל ולשטח פתוח ציבורי.
- ד. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך משולבת, למעבר ציבורי להולכי רגל, לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך.

- ה. שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לאזור מגורים
5 מיוחד ולדרך.
- ו. שינוי יעוד שטח משטח לנופש וספורט לשטח לבנין
ציבורי.
- ז. ביטול מגרשי חניה ציבורית במגרשים P7 ו-P8,
שבתכנית מס' 3603 א'.
- ח. ביטול דרכים מאושרות, התוויית דרכים חדשות, דרכים
משולבות ומעברים ציבוריים להולכי רגל.
- ט. הגדרת מתחמי פיתוח.
- י. קביעת הוראות לפיתוח השטח, קביעת עקרונות לעיצוב
ארכיטקטוני, הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי
בניה.
- יא. קביעת שטחי בניה מירביים, מס' קומות מרבי,
גובה בניה מירבי וקוי בנין.
- יב. עיצוב הבינוי ועיצוב נופי של שולי השכונה, תוך
שימור ערכי טבע ונוף קיימים.
- יג. קביעת גבולות והוראות לאזור ארכיאולוגיה.
- יד. איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר
המקומית לירושלים. (להלן: תכנית המתאר) לרבות
השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות
שבתכניות מס', 3144, 3603, 3603 א' וההוראות שבתכנית
מס' במ/4561 זו.

8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7))
לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את
אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל
תוספת קומות, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו
תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעפ"י סעיף 1 (1)
לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז -
1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) והן בנספחי הבינוי וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות ביותר. סדר העדיפות בין המסמכים הינו:
- א. נספח חלוקה למגרשים
 - ב. תקנון התכנית
 - ג. תשריט התכנית
 - ד. מסמך אחר

10. היתר בניה:
- א. עבודות פיתוח - עבודות פיתוח התשתית לכל מתחם לחוד תבוצענה ע"י רשות מפתחת אחת, (להלן: הרשות המפתחת) בכל שטח * התכנית. תנאי להתחלת עבודות בשטח לרבות עבודות עפר, הוא הקמת מערכת התקשרות עם רשות מפתחת, כאמור, אשר תהא אחראית על ביצוע עבודות הפיתוח. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא ביצוע בעין של עבודות הפיתוח ושל קירות התמך והסלעיות בשולי השכונה ועפ"י נספח מס' 7 דף 9 ע"י הרשות המפתחת ועל חשבונה.
 - ב. היתרי בניה - כל הבקשות להיתרי בניה יערכו על ידי אדריכל רשום ויבדקו ע"י מתכנן השכונה.
 - ג. כל בקשה להיתר בניה תוגש בקנ"מ 1:100 על גבי מפת מדידה על רקע טופוגרפיה עם חלוקה למגרשים וקוי בנין. הבקשה תכלול תכניות של כל הקומות, חתכים וחזיתות, ותכלול פרטים בכל הנוגע לפתוח ולבינוי כולל פרטי גובה מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי קומות, מפלסי קירות תמך, חמרי גמר לבניינים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר ומתקני שרות וכל פרט אחר הדרוש להתרת עבודות ולהתרת בניה בכל אתר ובכל בנין. כמו כן, תכלול הבקשה פרטי בנין בקנ"מ 1:20 (פינה, פתח, קופינג וכדומה).

ד. תנאים למתן היתר לביצוע הפירה -
לא ינתן היתר לביצוע עבודות הפירה ו/או להקמת
בנין אלא בכפוף לכך שמגישי התכנית, בעלי ההיתר
לבניה וקבלן העבודות יהיו אחראים לסילוק עודפי
האדמה ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך ע"י המחלקה
לשיפור פני העיר ובכפוף לאמור בסעיף 27.2 להלן
ושתנתן על כך ערבות כספית מתאימה להנחת דעת
מהנדס העיר.

ה. תנאי להתחלת ביצוע הבניה -
כתנאי להתחלת ביצוע הבניה יבנו קירות התמך
בגבולות המגרשים. הוראה זו תהא תנאי מתנאי
ההיתר.

ו. שלבים להיתר הבניה -
בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק
לשלב הראשון של הבניה עד לגובה תקרת הקומה
הראשונה, לא כולל התקרה. בשלב זה תוגש לעירייה
לביקורת תכנית התומה על ידי מודד מוסמך שמסומנות
בה מפלסי הרצפות ומיקום הקירות ביחס לגבולות
המגרש.

רק לאחר שתאושר הביקורת, שתעשה תוך 14 יום, כי
הבניה בשלב הראשון בוצעה בהתאם לתנאי ההיתר
במלואם, יהא תוקפו של ההיתר יפה גם לשלב הסופי.

11. אזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות
על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3603 א' לגבי
אזור מגורים, למעט ההוראות שעומדות בסתירה להוראות
תכנית במ/4561 זו וכן ההוראות הבאות.
א. שטח מגרשים מס' 1223 ו- 1218 שבתכנית מס' 3603 א'
יהיה עפ"י טבלת החלוקה החדשה שבתשריט תכנית מס'
במ/4561 זו.

ב. מודגש בזאת כי מעטפת הבנין, קוי הבנין, מספר
הקומות המירבי ומספר יחידות הדיור המירביות יהיו
בהתאם למצויין בטבלה שבסעיף 9(ח) שבהוראות תכנית
מס' 3603 א. כל שאר ההוראות שבתכנית מס' 3603 א'
שלא שונו במפורש ע"י תכנית במ/4561 זו ימשיכו
לחול.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד, עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1, ההוראות שנקבעו בתכנית 3144 לגבי אזור מגורים, ההוראות שנקבעו לגבי אזור מגורים בתכנית 3603 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית במ/4561 זו וכן ההוראות הבאות:
א. היקף שטחי הבניה -

12. אזור מגורים 1 מיוחד:

היקף שטח הבניה המירבי בכל מגרש, מספר יחידות הדיור המירביות וכן מספר הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שלהלן:

טבלת היקף הבניה לאזור מגורים 1 מיוחד:

מס' מגרש	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	מס' בנינים במגרש	מס' יחיד דיור במגרש	מס' קומות מרבי במגרש
2	540	160	700	1	4	2
2	810	240	1050	1	6	2
2	1620	480	2100	2	12	2

הערות: שטחי שרות כוללים -

1. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
 2. חניה מקורה בהתאם לתקן החניה.
 3. שטח חדרי מדרגות ומבואות לפי תכנית 4312.
 4. מחסנים, חדרי מכונות והסקה עד 8% משטח הבניה.
 5. שטח בחלל גג הרעפים מ-1.20 מ' עד 1.80 מ'.
- כל שאר השטחים הכלולים במעטפת הבנין הינם שטחים עיקריים.

מודגש בזאת שבכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר יח"ד תחול ההוראה המגבילה יותר.

ב. הוראות בדבר בינוי ופיתוח -

1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 3-7. באישור הועדה המקומית ניתן יהיה להתיר שינויים בלתי מהותיים, בתנאי שלא תהיה חריגה ממספר הקומות, מגובה הבניה וממספר יחידות הדיור המירבי בכל מגרש שעל פי תכנית במ/4561 זו.

ג. שינויים בתכנית -

הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלסי
0.00 + (כניסה לבתים) וכן שינויים במפלסי קרקע
סופית וגובהי קירות תמך וגדרות בשעור שלא יעלה
על 0.50 מ' מהמצויין בנספח מס' 1.

ד. קוי בנין -

קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש
אדום. במקרים בהם אין סימון של קוי בנין יהיו
קוי הבנין כמפורט להלן:
- קו בנין קדמי 5 מטר.
- קו בנין אחורי 4 מטר.
- קו בנין צידי 3 מטר.

תותר חריגה מעבר לקו הבנין הקדמי עד קו בנין 0⁹⁰
לשם בנית חדרי מדרגות, חניה תת-קרקעית, חדרי
כניסה ומקלטים תת-קרקעיים.

ה. מספר הבנינים בחלקה -

בכל מגרש יותרו לכל היותר שני בניני מגורים.
מספר הבנינים ומספר יחידות הדיור המירביים יהיה
כמפורט בטבלה בסעיף 12א לעיל.
מגרש שיש בו שני בניני מגורים, יחויב בחלוקת
משנה של המגרש לעת הכנת תכנית לצרכי רישום.

ו. גגות -

הבנינים יבנו עם גג רעפים. שיפוע גג הרעפים לא
יעלה על 30 מעלות מעל לאופק ושיפוע הגג יתחיל
בגובה התקרה העליונה כמפורט בנספחים מס' 5, 6,
ו-7.

ז. בניה בחלל גג הרעפים -

תותר תוספת חדרים בחלל הגג בתנאים שלהלן:
- חדר בחלל הגג לא יחשב כקומה במנין הקומות
המצויין בטבלה שלעיל.
- מודגש בזאת כי שטח הבניה בחלל הגג יהווה חלק
בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום
הגדלת מספר יחידות הדיור בבנין.
- הוראות תכנית המתאר בדבר השלמת דירה בקומת הגג
לא חלות על שטח זה.

- לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ח. חומרי בניה -

1. הבניינים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. לא תותר בניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות.
2. קירות האבן בגמלוניים יגיעו עד לקצה העליון של הגג, ללא תוספת כל חומר ציפוי אחר. אסורה בנית ארגזי רוח.
3. גדרות המגרשים וקירות התמך יהיו מאבן חמי בהתאם לנספחים מס' 3 ו-6. גדרות מסגרות מצל הקירות שלאורך הדרכים ושיטחי הציבור יהיו בהתאם לפרטים בנספח מס' 7. סוג האבן והבניה יהיו לפי דוגמא שתעמוד באתר הבניה. גדרות המגרש לאורך הכבישים יבנו לפני כל פעילות בניה במגרש.

ט. חניה -

- א. החניה תהיה במגרשים ועל פי התקן.
- ב. הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול, עם קויים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

- א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 3-7 ובהתאם לטבלה שלהלן.
- ב. היקף שטחי הבניה - היקף שטח הבניה המירבי בכל מגרש, מספר יחידות הדיור המירביות וכן מספר הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שלהלן:

13. אזור מגורים
5 מיוחד:

היקף ועיצוב הבניה לאזור מגורים 5 מיוחד - מתחם 1:

מס' מגרש	הבניה העיקרי (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	מס' קומות מגרש	מס' יחידות דיור	מס' חתך קובע	חתך הקובע
2000	180	50	230	2	1	ג-ג	מס' חתך קובע ההתיחסות לקרקע לפי ניספח מס' 7 דפים 1 ו-2 מס' חתך להלן
2001	"	"	"	"	"	ג-ג	
2002	"	"	"	"	"	ג-ג	
2003	"	"	"	"	"	ג-ג	
2004	"	"	"	"	"	ד-ד	
2005	"	"	"	"	"	ד-ד	
2006	"	"	"	"	"	ד-ד	
2007	"	"	"	"	"	ד-ד	
2008	"	"	"	"	"	ד-ד	
2009	"	"	"	"	"	ד-ד	
2010	"	"	"	"	"	ד-ד	
2011	"	"	"	"	"	ד-ד	
2012	"	"	"	"	"	ד-ד	
2013	"	"	"	"	"	ד-ד	
2014	"	"	"	"	"	ד-ד	
2015	"	"	"	"	"	ד-ד	
2016	"	"	"	"	"	ד-ד	
2017	"	"	"	"	"	ד-ד	
2018	"	"	"	"	"	ד-ד	
2019	"	"	"	"	"	א-א	
2020	"	"	"	"	"	א-א	
2021	"	"	"	"	"	א-א	
2022	"	"	"	"	"	א-א	
2023	"	"	"	"	"	א-א	
2024	"	"	"	"	"	א-א	
2025	"	"	"	"	"	ב-ב	
2026	"	"	"	"	"	ב-ב	
2027	"	"	"	"	"	ב-ב	

מס' חתך חתך הקובע	מס' חתך קובע	מס' יחידות דיור	מס' קומות במגרש	סה"כ (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	הבניה העיקרי (מ"ר)	מס' מגרש
ההתיחסות לקרקע לפי ניספח מס' 7	עפ"י ניספחים 5, 6						
דפים 1 ו-2							
מס' חתך להלן							

מס' חתך	מס' חתך קובע	מס' יחידות דיור	מס' קומות במגרש	סה"כ (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	הבניה העיקרי (מ"ר)	מס' מגרש
ב	ב-ב	1	2	230	50	180	2059
ב	ב-ב	"	"	"	"	"	2060
ב	ב-ב	"	"	"	"	"	2061
א	א-א	"	"	"	"	"	2062
א	א-א	"	"	"	"	"	2063
א	א-א	"	"	"	"	"	2064
א	א-א	"	"	"	"	"	2065
א	א-א	"	"	"	"	"	2066
א	א-א	"	"	"	"	"	2067
א	א-א	"	"	"	"	"	2068
א	א-א	"	"	"	"	"	2069
א	א-א	"	"	"	"	"	2070
א	א-א	"	"	"	"	"	2071
ב	א-א	"	"	"	"	"	2072
ב	א-א	"	"	"	"	"	2073
ב	א-א	"	"	"	"	"	2074
ב	א-א	"	"	"	"	"	2075
ב	א-א	"	"	"	"	"	2076
ב	א-א	"	"	"	"	"	2077
ב	א-א	"	"	"	"	"	2078
ב	א-א	"	"	"	"	"	2079
ב	א-א	"	"	"	"	"	2080
ב	א-א	"	"	"	"	"	2081
ב	א-א	"	"	"	"	"	2082
ב	א-א	"	"	"	"	"	2083
ב	א-א	"	"	"	"	"	2084
ב	א-א	"	"	"	"	"	2085
א	א-א	"	"	"	"	"	2086
א	א-א	"	"	"	"	"	2087

מס' חתך חתך הקובע	מס' חתך קובע	מס' יחידות דיור	מס' קומות במגרש	סה"כ (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	הבניה העיקרי (מ"ר)	מס' מגרש
ההתייחסות לקרקע לפי ניספח מס' 7 דפים 1 ו-2	עפ"י ניספחים 5, 6						
מס' חתך להלן							

מס' חתך	מס' חתך קובע	מס' יחידות דיור	מס' קומות במגרש	סה"כ (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	הבניה העיקרי (מ"ר)	מס' מגרש
א	א-א	1	2	230	50	180	2088
א	א-א	"	"	"	"	"	2089
א	א-א	"	"	"	"	"	2090
א	א-א	"	"	"	"	"	2091
א	א-א	"	"	"	"	"	2092
א	א-א	"	"	"	"	"	2093
ב	א-א	"	"	"	"	"	2094
ב	א-א	"	"	"	"	"	2095
ב	א-א	"	"	"	"	"	2096
א	א-א	"	"	"	"	"	2097
א	א-א	"	"	"	"	"	2098
א	א-א	"	"	"	"	"	2099
א	א-א	"	"	"	"	"	2100
א	א-א	"	"	"	"	"	2101
א	א-א	"	"	"	"	"	2102
א	א-א	"	"	"	"	"	2103
א	א-א	"	"	"	"	"	2104
א	א-א	"	"	"	"	"	2105
ב	א-א	"	"	"	"	"	2106
ב	א-א	"	"	"	"	"	2107
ב	א-א	"	"	"	"	"	2108
א	א-א	"	"	"	"	"	2109
א	א-א	"	"	"	"	"	2110
א	א-א	"	"	"	"	"	2111
א	א-א	"	"	"	"	"	2112
א	א-א	"	"	"	"	"	2113
א	א-א	"	"	"	"	"	2114
א	א-א	"	"	"	"	"	2115
א	א-א	"	"	"	"	"	2116

מס' מגרש	הבניה העיקרי (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	מס' קומות במגרש	מס' יחידות דיור	מס' חתך קובע	מס' חתך קובע
2117	180	50	230	2	1	מס' חתך קובע	מס' חתך קובע
2118	"	"	"	"	"	ההתיחסות לקרקע לפי	קובע עפ"י
2119	"	"	"	"	"	ניספח מס' 7	נספחים 6, 5
2120	"	"	"	"	"	דפים 1 ו-2	מס' חתך להלן

היקף ועיצוב הבניה לאזור מגורים 5 מיוחד - מתחם 2:

מס' מגרש	הבניה העיקרי (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	מס' קומות במגרש	מס' יחידות דיור	מס' חתך קובע	מס' חתך קובע ההתיחסות לקרקע לפי נספחים 6, 5 דפים 1 ו-2 מס' חתך להלן
2130	180	50	230	2	1	א	א
2131	"	"	"	"	"	א	א
2132	"	"	"	"	"	א	א
2133	"	"	"	"	"	א	א
2134	"	"	"	"	"	א	א
2135	"	"	"	"	"	א	א
2136	"	"	"	"	"	א	א
2137	"	"	"	"	"	א	א
2138	"	"	"	"	"	א	א
2139	"	"	"	"	"	א	א
2140	"	"	"	"	"	ב	ב
2141	"	"	"	"	"	ב	ב
2142	"	"	"	"	"	ב	ב
2143	"	"	"	"	"	ב	ב
2144	"	"	"	"	"	ב	ב
2145	"	"	"	"	"	א	א
2146	"	"	"	"	"	א	א
2147	"	"	"	"	"	א	א
2148	"	"	"	"	"	א	א
2149	"	"	"	"	"	ב	ב
2150	"	"	"	"	"	ב	ב
2151	"	"	"	"	"	ב	ב
2152	"	"	"	"	"	ב	ב
2153	"	"	"	"	"	א	א
2154	"	"	"	"	"	א	א
2155	"	"	"	"	"	א	א

מס' חתך חתך הקובע	מס' חתך חתך הקובע	מס' יחידות דיור	מס' קומות במגרש	סה"כ (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	הבניה העיקרי (מ"ר)	מס' מגרש
ההתיחסות לקרקע לפי ניספח מס' 7 דפים 1 ו-2 מס' חתך להלן	קובע עפ"י ניספחים 6, 5						

מס' חתך חתך הקובע	מס' יחידות דיור	מס' קומות במגרש	סה"כ (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	הבניה העיקרי (מ"ר)	מס' מגרש
א ז-ז	1	2	230	50	180	2156
א ז-ז	"	"	"	"	"	2157
א ז-ז	"	"	"	"	"	2158
א ז-ז	"	"	"	"	"	2159
א ה-ה	"	"	"	"	"	2160
א ה-ה	"	"	"	"	"	2161
א ה-ה	"	"	"	"	"	2162
א ה-ה	"	"	"	"	"	2163
ב ה-ה	"	"	"	"	"	2164
ב ה-ה	"	"	"	"	"	2165
ב ה-ה	"	"	"	"	"	2166
א ה-ה	"	"	"	"	"	2167
א ה-ה	"	"	"	"	"	2168
א ו-ו	"	"	"	"	"	2169
א ו-ו	"	"	"	"	"	2170
א ו-ו	"	"	"	"	"	2171
א ו-ו	"	"	"	"	"	2172
א ז-ז	"	"	"	"	"	2173
ב ז-ז	"	"	"	"	"	2174
ב ה-ה	"	"	"	"	"	2175
ב ה-ה	"	"	"	"	"	2176
ב ה-ה	"	"	"	"	"	2177
ב ה-ה	"	"	"	"	"	2178
ב ו-ו	"	"	"	"	"	

הערות: שטחי שרות כוללים

1. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
2. חניה מקורה בהתאם לתקן החניה.
3. שטח חדרי מדרגות ומבואות לפי תכנית 4312.
4. מחסנים, חדרי מכוונות והסקה עד 8% משטח הבניה.
5. שטח בחלל גג הרעפים מ-1.20 מ' עד 1.80 מ'.

תנאי לבנית המרתף הוא בניתו בתחום קווי הבנין
במורד המגרש ובמישור אחד עם חזית הבית שמעליו
הפונה לכוון המורד.

ג. התכסית -

סה"כ התכסית המותרת בכל מגרשי הבניה לא תעלה על
30% משטח המגרש.

ד. מספר יחידות הדיור -

לא תותר בנית יותר מיחידת מגורים אחת בכל מגרש.

ה. מספר קומות וגובה בניה -

1. לא תותר בנית קומת עמודים או בניה במפלס

הנמוך ממפלס 0.00 למעט מרתף ומבנה החניה

כאמור בסעיף 13 לעיל.

2. גובה 0.00 (מפלס הכניסה) יהיה כמצויין

בניספחים מס' 3 ו-4. הועדה המקומית רשאית

לאשר שינויים במפלס 0.00 וכן שינויים במפלסי

קרקע סופיים, גובה קירות תמך וגדרות בשעור

שלא יעלה על 0.50 מטר מהמצויין בניספחים

מס' 3 ו-4.

3. גובה הבניה המירבי ימדד אנכית מהמפלס המצויין

בניספחים מס' 3 ו-4 כמפלס הריצפה התחתונה

(למעט מרתף) ועד חלקו הגבוה ביותר של הבנין.

גובה זה לא יעלה על 8.50 מטר.

4. גובה המרבי של חלקי הבנין ימדד מפני הקרקע

הסופיים ועד החלק הגבוה ביותר בבנין ויהיה

כמפורט להלן -

א. גובה קירות בנינים בני שתי קומות יהיו

8.80 מטר.

ב. גובה קירות בנינים בני שתי קומות הבנויים

מעל מרתף יהיה 9.7 מטר.

ג. גובה קירות בנינים בני קומה אחת יהיה

5.80 מטר.

5. גובה קירות תמך בתחום המגרשים לא יעלה על

3.5 מ', ללא מעקות.

ו. קוי בנין -

קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש

אדום. במקרים שבתם אין סימון של קוי בנין,

קוי בנין יהיו כמפורט להלן:

קו בנין קדמי 5 מטר - בכל האזור למעט ברחוב

המשולב המסומן באות ד! שבו קו בנין קדמי הוא 6 מטר. בשני המקרים הנ"ל ימדד הקו מגדר המגרש ולא מהערוגה במפלס הרחוב. ראה נספח 7 דף מספר 10.

קו בנין אחורי 5 מטר

קו בנין צדי 4 מטר

תותר חריגה מעבר לקו הבנין הקדמי להקמת מבני חניה.

ז. גגות -

1. בכל המגרשים גגות הבנינים יהיו גגות רעפים אדומים.

2. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהמישור האופקי ולא יפחת מ-22 מעלות ממישור זה.

3. אסורה בנית קירות גמלון לחזית הפונה אל הרחוב.

4. אסורה נסיגה בין משורי גג הרעפים באותה חזית

הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 7 דף מס' 9.

5. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג

המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו

סמויים מתחת לרעפים.

הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ח. מבני עזר -

לא תותר הקמת מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי

למעט מבנה חניה כאמור בסעיף י"א להלן.

ט. מרפסות -

תותר מרפסת זיז אחת בכל יח"ד עם מעקה מתכת וגמר

קצה הזיז במתכת (לא יותר מעקה אבן). הכל כמפורט

בנספח מס' 7.

י. חומרי בניה -

1. הבנינים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

לא תותר בניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות.

2. קירות האבן בגמלונים יגיעו עד לקצה העליון

של הגג, ללא תוספת כל חומר ציפוי אחר. אסורה

בנית ארגזי רוח.

3. גדרות המגרשים וקירות התמך יהיו מאבן חמי

בהתאם לנספחים מס' 3 ו-6. גדרות מסגרות מעל

הקירות שלאורך הדרכים ושיטחי הציבור יהיו

בהתאם לפרטים בנספח מס' 7. סוג האבן והבניה

יהיו לפי דוגמא שתעמוד באתר הבניה. גדרות המגרש לאורך הכבישים יבנו לפני כל פעילות בניה במגרש.

י.א. חניה -

1. לכל בית יבנה מבנה חניה ל-2 מקומות חניה. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה, אלא אם שוכנעה כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח. כל בקשה להיתר בניה תראה מבנה חניה שבו 2 מקומות חניה לכל בית, בהתאם לנספחים מס' 3, 4, 6, ו-7.
2. שטח החניה למבנה אחד לא יעלה על 35 מ"ר ברוטו.

י.ב. זיקת הנאה לציבור -

1. השטחים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום בהיר הינם שטחים, בעומק של 1 מטר מקו חזית המגרש, עם זיקת הנאה לציבור. יותר בהם מעבר למערכות תשתית בתחום מגרשי הבניה ללא הגבלה.
2. תרשם לגביהם ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו הערת אזהרה בספר המקרקעין, בדבר זיקת הנאה בלתי מוגבלת בזמן ובשימוש במעברים אלה לגישה למערכות התשתית. (להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של העירייה).

י.ג. ערוגות במפלס הרחוב -

- יבנו ערוגות בחזית המגרשים, לאורך הרחובות המשולבים. מקום הערוגות הוא על פי נספחי בינוי או פיתוח מספר 3 ו-4. יצור על פי נספח מספר 7 דף 10.
1. הערוגות הנ"ל יבנו על ידי יזם התכנית.
 2. הערוגות הם בתחום המגרשים הפרטים וגבולות המגרשים כוללים אותן.
 3. הערוגות מיועדות לגידול צמחים בלבד. אסורה בנייה, הריסה או שימוש כל שהוא אחר לערוגות.
 4. נטיעה, טיפול, תחזוקה והשקייה של הצמחים הם

- על ידי בעל המגרש.
5. קו בנין קדמי הוא מגדר הגבול ולא מהערוגה, ראה נספח 7, דף 10.
6. קו בנין "0" בחזית הקדמית (ראה סעיף 16 לעיל) יהיה עד לגדר הגבול ולא עד לערוגה במפלס הרחוב.
7. גובה הערוגה לא יבלוט פחות מ-15 ס"מ ולא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הכביש הצמוד.

14. שטחים לבניני ציבור: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

- א. שטחי הבניה המירביים - שטחי הבניה המירביים ומספר הקומות המירבי בכל בנין יהיו כמפורט להלן:

טבלת היקף הבניה לבניני ציבור -

מס' מגרש	שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	מספר קומות	שימושים מס' בנינים מותרים במגרש
3001	250	50	300	2	בית - כנסת
3002	15,000	3,000	18,000	5	בי"ס מקיף

שטחי השרות כוללים:

1. מקלט בהתאם לתקנות הג"א
2. שטחי מבואות וחדרי מדרגות בהתאם לתכנית מס' 4312
3. חניה מקורה בהתאם לתקן החניה
4. מחסנים, חדרי מכוונות והסקה עד 8% משטח הבניה

ב. קוי הבנין -

קוי הבנין יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. היתר בניה -

היתר הבניה כפוף לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.
תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל.

15. שטח פתוח
ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:
א. במגרש מס' 1601 תותר הקמת מבנה לחלוקת דואר, כמפורט בנספח מס' 3.
ב. במגרש מס' 1601 תותר הקמת חדרי גננים, כמפורט בנספח מספר 3.

16. שטח נוף פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח לנוף פתוח וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
יותר ביצוע קו ביוב בשטח זה.
תנאי לביצוע קו הביוב האמור לעיל הוא הקמת קיר תמך, או מסלעה לתמיכת קו הביוב, בהתאם לניספח מס' 7 דף מס' 9. תכנון וביצוע יעשו על ידי יזם התכנית ועל חשבוננו.

17. שטח עתיקות:

א. השטח המותחם בתשריט בקו מקוטע בטוש שחור הוא אתר עתיקות. כל פעולה או עבודה לרבות הריסה בשטח זה, טעונה (בנוסף לכל היתר שעפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965) אישור של מנהל רשות העתיקות בהתאם לכל דין.
ב. לפני תחילת ביצוע כל עבודה בשטח המצרני לשטח העתיקות יגודר השטח ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו בתאום עם רשות העתיקות.

18. דרכים:

א. תוואי דרכים ורוחבן -
תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.
ב. דרכים חדשות -
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. דרכים קיימות -

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרכים קיימות או מאושרות.

ד. 1. דרכים משולבות -

השטחים הצבועים התשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים של דרכים משולבות למעבר רכב והולכי רגל, לחניה וגינון.

2. ראה סעיף 17ב.

3. ברחובות המשולבים ובמדרכות ינטעו עצים עם מערכת השקיה ממוחשבת תת קרקעית ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו באישור המחלקה לגננות, באגף שיפור פני העיר.

4. ריצוף מדרכות ורחובות משולבים יהיו מאבנים משתלבות.

ה. מעברים ציבוריים -

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק זית עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. הריצוף במעברים הציבוריים יהיה באבן משתלבת ואבן טבעית.

ו. השטח המסומן באלכסון בטוש אדום הם דרכים לביטול.

ז. הוראות בדבר קירות פיתוח -

גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'. הקירות יבנו באבן טבעית.

הפיתוח של הדרכים יהיו בהתאם לנספח מס' 3 ובתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר ועם מחלקת הדרכים.

19. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

20. חלוקה חדשה: 1. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י 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 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין, אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובהתאם לנספחים מס' 1-2. (תכנית חלוקה למגרשים).
21. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
22. מתקן הנדסי: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ומותחם בקו סגול כהה, הוא שטח למתקן הנדסי, ומיועד לחדר שנאים של חברת חשמל לישראל וחדר למתקן הנדסי של חברת בזק ומתקן לשאיבת ביוב.
23. אנטנה טלויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תותר הקמת אנטנה אחת בלבד. מיקום האנטנה יסומן בבקשה להיתר בניה ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
24. ארובות, חימום והסקה: לא תותרנה ארובות גלויות מעל מפלס הגג, אלא אם כן תצופנה אבן בהתאם לחזיתות. גובה הארובות לא יעלה על 1.5 מ' מעל לנקודת הגג הגבוה ביותר. לא תותר הסקה בעץ בשטח התכנית.
25. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
26. תשתית: א. ביצוע התשתית - 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל. וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 הנמצאים 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.

ב. מיקומה של התשתית -

כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

ג. מעבר תשתית במגרשי המגורים -

יותר מעבר קווי שרותים ציבוריים תת-קרקעיים ומערכות התשתית: ניקוז ביוב, אספקת מים, חשמל, טלפון וכיו"ב, במגרשי המגורים בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

1. שפיכות קרקע קיימות וחדשות בתחום השטחים הציבוריים, יפוננו ע"י הרשות המפתחת את עבודות הכבישים והתשתיות, אל אתר פסולת מורשה באישור המחלקה לשיפור פני העיר.
 2. עודפי עפר של עבודות פיתוח ובניה בתחום מגרשי הבניה שעפ"י התכנית יפוננו ע"י בעלי ההיתר ועל חשבונם אל אתר פסולת מורשה באישור המחלקה לשיפור פני העיר. ראה סעיף 27.1 לעיל.
- הסמכות בידי עיריית ירושלים להפסיק את עבודות הפיתוח באם תנאי זה לא ימולא.

27. שפיכות קרקע:

28. תחילת ביצוע:

כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה תחילת עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, לשם הקמת 20% מסך הכל יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

רח' בן יהודה 34, ירושלים 94230

טלפון - 02-254121

מקומה עם רשויות המס הכספיות.
החלטתו הינה לפרט הכנסו בע"מ, אין בה כדי להקנות
כל זכות לזכויות המס או לכל ענין אחר המגיע
המסכה של ע"מ לא זכרה אולם נראה שיש ענין אחר המגיע
ממאז בע"מ, ואין להחליטו או אחר המגיע ממסכה כל
בעל זכות המס האחר/לא כל דעה מוסכמת, לפי
החוק ולפי כל דין.

לפי דבר ספק האומר בית די אה נכסיה או ייטשה על
דין הכנסו בע"מ השנה המבול המסכה אין המלכנו
החלטתו הכנה זו הנראה תקינה הינה נכונה ו/או
והיה על זכותנו לעסוק במלל המסכה לפי כל דין
אשר על פיו זכויות מלכנו נכונה ו/או על כל זכות
אחרת שצדקת לנו כעת מכנה המסכה המסכה כל דין,
שבו החלטנו זאת אך ורק לפי כל דין המסכה.
מנהל מקרקעי ישראל

עמוץ המרקו
אדרתל המרה
מ.מ.נ. - מחוז ירושלים

1994 27 28

חתימת מגיש התכנית: חברת מוריה

ככר העיר 4 ירושלים

טלפון - 02-297616

א.א.א. מ.א.א.א. מ.א.א.א. מ.א.א.א.
מ.א.א.א.

חתימת המתכנן:

קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים

רח' המלך ג' ורג' 27, ירושלים

טלפון: 02-254603

קולקר-אפשטיין
ל"ם

קולקר-קולקר-אפשטיין
אדריכלים

תאריך:

תקנון פסג 11/93

