



## מרחב תכנון מקומי ירושלים תכנית מפורטת מס' 3366/א

כולל הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 3366 א' (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) וכן חמישה נספחים כמפורט להלן:  
(א) גליון אחד של תוכנית חלוקה חדשה בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 1).  
(ב) טבלת איחוד וחלוקה מחדש כולל טבלת ריכוז שטחים (להלן: נספח מס' 2).  
(ג) טבלת פרוט שטחי הבניה המותרים במ"ר (להלן נספח מס' 3).  
(ד) גליון אחד של תכנית בינוי, פיתוח, קוי בנין הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 4).  
(ה) גליון אחד של חתכים אופייניים הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 5).  
(ו) דו"ח יועץ קרקע הכולל הנחיות ביסוס ובינוי קירות תומכים (להלן: נספח מס' 6).  
(ז) מסמך הנחיות לעיצוב שולי הדרכים (להלן: נספח מס' 7).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-109.5 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, בחלק הדרום מערבי של שכונת בית וגן ומצפון מזרח לשכונת רמת דניה, בין קואורדינטות 167250/130250 לקואורדינטות 167500/129875. פרוט הגושים והחלקות בתחום התכנית להלן:-

גוש	חלקות	חלקי חלקות
30189	,11,10,9,8,7,6,5,4,3,2,1 ,19,18,17,16,15,14,13,12 ,27,26,25,24,23,22,21,20 ,35,34,33,32,31,30,29,28	-
30190	,48,47,46,45,44,43,42,41 ,56,55,54,53,52,51,50,49 ,64,63,62,61,60,59,58,57 ,72,71,70,69,68,67,66,65 ,84,80,77,76,74,73 ,94,93,92,91,86 ,101,100,99,98,97,96,95 ,107,106,105,104,103,102 ,113,112,111,110,109,108 ,119,118,117,116,115,114 ,132,131,130,122,121,120 ,142,139,138,137 ,149,148,147,146,144,143 ,156,155,154,152,151,150	122,39,34,1 153
30201	,18,17,16,14,12 ,38,33,30,24,23,22,21,20,19	34 ,28 ,11

גוש	חלקות	חלקי חלקות	(המשך טבלה)
30202	11,10,9,8,7,6,5,4,3,2,1 19,18,17,16,15,14,13,12 27,26,25,24,23,22,21,20 35,34,33,32,31,30,29,28 43,42,41,40,39,38,37,36 51,50,49,48,47,46,45,44 59,58,57,56,55,54,53,52 67,66,65,64,63,62,61,60 75,74,73,72,71,70,69,68 83,82,81,80,79,78,77,76 97,96,95,94,92,86,85,84 103,102,101,100,99,98 108,107	91,90,89 .106,93	
30342	.24	129,127,36,35	
30343	.18,17,16,15,14,13,12,10 .25,19	.24,11	

הכל לפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) קביעת מערך יעודי הקרקע לבניה ולפיתוח הכולל אזורי מגורים, שטחים לבנייני ציבור, שטח למוסד, שטחים פתוחים ציבוריים, שטחים לתחנות טרנספורמציה.
- (ב) קביעת הוראות בינוי ופיתוח, שטחי בניה מירביים, מספר יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מספר קומות מירבי, וקווי בנין מירביים בשטחים המיועדים לבניה.
- (ג) קביעת שלבי ביצוע ותנאים למתן היתרי בניה.
- (ד) קביעת השימושים המותרים בשטחים לבנייני ציבור ובשטח למוסד.
- (ה) התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות וקביעת שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף ומעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ו) איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים.
7. כפיפות לתכנית: (א) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 3366.
- (ב) הליכי אישורה של תכנית זו יעשו לאחר אישורה של תכנית מס' 3366 ו/או באותה עת.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר. בעניין הכללת שטחים בתכנית, יהיו תשריטי התכנית ותשריטי המדידה, עדיפים על גבי הנאמר בתקנון.
9. אזור מגורים I מיוחד: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ורוד הם אזור מגורים I מיוחד וחלות על שטחים אלו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים I, וכן ההוראות הבאות:

- (א) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים מספר 4, 5, 6 ו-7.
- (ב) השטחים המותרים לבניה לפי תכנית המתאר יהוו שטחים עקריים ועליהם יתווספו שטחי שרות כמפורט להלן:
- שטחי מחסנים תת קרקעיים או בקומת העמודים יהיו בשטח של עד 8 מ"ר ליחידת דיור, מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, חדרי מדרגות עד 11 מ"ר לדירה המדרגות ימדדו לפי השטחים האופקיים של מכלול המדרגות בכל קומה. חניה תת קרקעית על פי התקן. תוספת השטח עבור קירות חיצוניים שעוביים מעל ל- 25 ס"מ.
- (ג) קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בנספח מס' 4.
- (ד) מספר הקומות המירבי יהא בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 1. למרות האמור לעיל, יותר קו בנין 0 בין מגרשים חדשים 1 ו-2 ובין מגרשים חדשים 3 ו-4, זאת בתנאי שתתקבל הסכמת בעלי קרקע של המגרשים הגובלים בקו בנין 0 כאמור ובכפוף להוראות תכנית מתאר מקומית לירושלים בדבר בניה בקיר משותף.
- (ה) מפלס הקרקע הסופי יהא—כמפורט בנספח מס' 4. ממפלס זה תותר סטיה של 0.5 מ'.
- (ו) הבניה תהא באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה ללא סיתות אסורה.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת בניה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, שטח מגרש מעל 600 מ"ר, השלמת דירת גג וכדומה. אחוזי הבניה כאמור, ממצים את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת.

10. אזור מגורים 5  
מיוחד בהתאמה  
לטופוגרפיה:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול עם קוים אלכסוניים כתומים הם אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה וחלות על שטחים אלו ההוראות שנקבעו בתכנית 1042 ו-3366 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה וכן ההוראות הבאות:

- (א) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים מספר 4, 5, 6 ו-7.
- סטיות של עד 1.5 מ' למעלה או 1.5 מ' למטה של מפלס הכניסה קובעת לבנין הנובעות מהפרשי המפלסים בין המצוין בנספחי התכנית, לבין התכנית הכללית לביצוע הפיתוח לא יהוו סטיה ניכרת מתכנית זו.
- (ב) אחוזי בניה: אחוזי הבניה לשטחים העיקריים יהיו 56% משטח המגרש נטו או 150 מ"ר על פי הגבוה שביניהם.
- אחוזי הבניה כאמור יהוו שטחים עיקריים ועליהם יתווספו שטחי השרות כמפורט להלן: מחסנים במרתף עד 8% מהשטח העקרי ליח"ד, מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, חדרי המדרגות ימדדו לפי השטחים האופקיים של מכלול המדרגות בכל קומה. שטחי חניה מקורה עד 25 מ"ר למכונתית. תוספת השטח עבור קירות חיצוניים שעוביים מעל ל- 25 ס"מ. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל.
- אחוזי הבניה כאמור, ממצים את אפשרויות מתן ההקלות כגבול סטיה בלתי ניכרת.
- (ג) קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בנספח מס' 4.

- (ד) מספר קומות וגובה בניה: מספר הקומות המירבי יהיה 2 קומות מעל קומת מרתף. מפלס קומת הקרקע של הבנין יהיה כמצוין בנספחים מס' 4 ו-5. ממפלס זה תותר סטיה של 0.5 מ'. בכל מקרה גובה מפלס קומת הקרקע של הבנין לא יעלה על 0.50 מ' מפני הקרקע הסופית הצמודה, בחזית הבנין הפונה למורד וב-50% מהחזיתות הצדדיות.
- ביתרת האורך של החזית הצדדית ובחזית הפונה למעלה ההר לא יעלה מפלס קומת הקרקע ממפלס הקרקע הסופית הצמודה למעט פתרונות ניקוז הכרחיים.
- גובה שיא הגג לא יעלה על 9 מ' ממפלס קומת הקרקע של הבנין כאמור.
- (ה) גגות הבניינים יהיו גגות רעפים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ויתחיל ממפלס התקרה העליונה. תותר מרפסת גג בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר בתנאי שתסוג לפחות 2 מ' מחזית הבנין.
- (ו) הבניה תהא באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה ללא סיתות אסורה.
- (ז) במקרה ואושרה בקשה להיתר, ו/או נבנה בנין על גבול המגרש בקו בנין אפס, יש לצרף לבקשה החדשה להיתר של הבנין החדש את פרטי החזיתות והחתך של הבקשה להיתר שאושר.
- (ח) לא תותר הקמת מבנה עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי ומחוץ למעטפת הבניין פרט לחניה מקורה (לפי האמור בסעיף 22).
- (ט) במגרשים 182,48 תותר בנית 2 יחידות דיור. ללא הגדלת זכויות הבניה (שטח עיקרי ליח"ד לא יקטן מ-150 מ"ר כאמור לעיל).
- (י) ניתן יהיה לבנות יח"ד דיור אחד על כל שני מגרשים המיועדים בתכנית לבניה בקיר משותף ולאחדם למגרש אחד. זכויות הבניה במגרש המאוחד ישמרו כס"ך הזכויות של שני המגרשים.

11. שטח למוסד
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום כהה, מהווה שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3366 בסעיף 11 לגבי שטח למוסד.
- ב. שטח זה יהיה השלמה לקרית נוער ותותר בו לכך הבניה והשימושים המותרים בשטחי קרית נוער הקיימים מתוקף תכניות מאושרות החלות על שטחיהם.
- ג. אחוזי הבנייה המירביים יהיו 90% משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה כאמור יהוו שטחים עקריים והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין למעט שטחי השרות כמפורט להלן: מחסנים בקומת המרתף במלוא קוי הבנין שלו, מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, שטחי מתקנים ומערכות טכניות בהתאם למפרטים הטכניים שיאושרו ע"י מהנדס העיר ושטחי חניה פריקה וטעינה לפי התקן.
- ד. מס' הקומות המירבי יהיה 3 קומות מעל קומת מרתף ו/או מספר קומות מרתף.
- ה. בצדדים הגובלים עם קרית נוער ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0 ואילו בצדדים הגובלים במגרשי בנייה ומגרשים ציבוריים יהיה קו הבניין 6 מטר.

12. שטח לבניני ציבור:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור (ראה פירוט שטחי הבניה המותרים ומס' הקומות המותר בנספח מס' 3).
- (ב) שטחי הבנייה המותרים יפורטו בנספח מס' 3.
- (ג) להלן טבלת פרוט שימושי המגרשים שבתכנית:

מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	שימוש מיועד
217	2241	השלמה לשטח קרית נוער.
227	609	מועדון שכונתי.
222	500	תחנת לאם ולילד, בית כנסת
224	1366	גן ילדים, מעון יום, בית כנסת.
225	533	בית כנסת ושתי כיתות גן
233	96	השלמה לשטח קרית נוער

(ד) קוי הבנין יהיו כמצוין בתכנית הבינוי (נספח מס' 4).

13. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

14. שטח עתיקות/אזור ארכיאולוגי:

כל שטח התכנית הוא אזור ארכיאולוגי/שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תיאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

15. דרכים, מעברים ציבוריים (שבילים), ושטחים לעיצוב נוף:

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו 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 הרחבת דרכים.
- (ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקויים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) השטחים המסומנים בתשריט בקויים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ה) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הם שטחים להרחבת דרך ו/או עיצוב נוף. למגרשים 139-136, 41, 42, 142-144, תהא זכות מעבר להולכי רגל ורכב דרך שטחים אלה על מנת להכנס אליהם מהכביש הסמוך.
- (ו) מגרש מס' 202 ישמש כמסוף אוטובוסים בו יותר להקים משטחי חניה ותמרון לאוטובוסים וכן מבנה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לצרכי הפעלת המסוף.
- לא תותר בשטח זה חניית לילה וכל פעולה הכרוכה בטיפול או אחזקת האוטובוסים, כגון רחצה, סיכה, תדלוק וכד'.
- (ז) מכביש מס' 1 (מגרש 201) לא יותרו כניסות של רכב או הולכי רגל אל מגרשי המגורים הסמוכים.
- (ח) במסגרת ביצוע הדרכים תותרנה עבודות עפר זמניות הדרושות לכך בתחומי המגרשים הפרטיים והציבוריים.

- (ט) רוחבי המדרכות ומפלסי הדרכים המצוינים בתכנית הבינוי והחתכים האופייניים הם עקרוניים, אינם מחייבים ויקבעו סופית בתכנון המפורט של הדרכים.
- (י) הקירות התומכים את הכבישים יבוצעו ע"י עיריית ירושלים לפי תכנון אגף הדרכים ו/או לפי תכנון של בעלי הקרקע בהנחית אגף הדרכים ובפיקוחו.
- (יא) הקירות התומכים את מגרשי הבניה הגובלים בדרכים יבוצעו ע"י בעלי הקרקע.
- (יב) באישור מהנדס העיר ניתן יהיה להעלות ו/או להוריד את מפלסי הדרכים והקירות התומכים המצוינים בתכנית, בגמישות של עד 0.5 מטר למעלה ו/או למטה.

16. תחנת טרנספורמציה: (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מותחמים בקו סגול כהה (מגרשים מס' 219, 223), הם שטחים לתחנות טרנספורמציה (עבור אספקת חשמל) אשר יירשמו ע"ש חברת החשמל לישראל.
- (ב) תותר בנית המבנה לתחנת הטרנספורמציה בקו בנין 0 לצורך הקמת המבנה הנ"ל ידרש היתר בניה כחוק. הבניה תעשה ע"פ ההנחיות הטכניות של חב' חשמל כמקובל.

17. ביצוע התכנית: (א) מיד עם אישור תכנית זו תוכן על-ידי העיריה, תכנית חלוקה לצרכי רישום. הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות (ו/או בעלי הזכויות בקרקע) הכלולים בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות ביצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח והכנת טבלת איזון. זאת בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של כל החלקות לבניה.
- (ב) תכנית החלוקה לצרכי רישום תוכן עבור התכנית כולה אלא אם כן יוחלט אחרת ע"י הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית.

18. חלוקה חדשה: (א) 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 ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים לאיחוד וחלוקה חדשה בנספח מס' 2.
- (ג) לצורך ביצוע חלוקה חדשה (איחוד חלקי חלקות) ניתן יהיה בשלב הביניים למדוד את כל שטח החלקות לרבות חלקי חלקות שמוחוץ לגבול התכנית ו/או נכללות בתחומי הקו הכחול של התוכני ומסומנות כאינם כלולות בה. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.
- (ד) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ותחום בקו כחול מקוקו אינו נכלל באיחוד והחלוקה, לכן גם אינו נכלל ב"טבלת האיזון".

19. אנטנות לתקשורת: בכל בנין, או קבוצת בנינים צמודים, תוקם אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

20. התקנת קולטי שמש:  
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו בתוך חלל הגג.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
21. תשתית ועבודות פיתוח:  
(א) במקרה הצורך, יעתיקו או יתקינו בעלי הזכויות במקרקעין את מערכות 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 קווי מים, ו/או קווי ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה, ו/או קו ביוב, ו/או קו חשמל, ו/או כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל וכן כל העבודות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית). לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.  
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.  
(ב) חוטי חשמל, חוטי טלפון וכבלים מחוץ לתחומי הבנין יהיו תת קרקעיים.  
(ג) לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיוט על החזיתות החיצוניות של הבנין.  
(ד) עודפי עבודות עפר יטופלו ו/או יופנו בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.  
(ה) קירות תומכים בכל תחומי תכנית זו לא יהיו גבוהים מ-5.0 מ'. במקרה של הפרש גבהים גדול יותר יבוצע קיר תומך מדורג במרחק של 1.5 מטר אחד מהשני. הקיר הנמוך יותר יהיה הקיר התחתון.  
(ו) בעלי מגרשים 52-56, 62-68 ו/או בעלי הזכויות בהם, יהיו חייבים לבצע על חשבונם קיר תומך בצד התחתון של המגרש, הפונה לכביש מס' 1 (ראה הוראות בנספחים מס' 5 ו-6).  
(ז) בעלי מגרשים 174,173,42,41 ו/או בעלי הזכויות בהם, יהיו חייבים לבצע על חשבונם מילוי וקירות תומכים (ראה הוראות בנספחים מס' 5 ו-6).
22. חניה פרטית:  
(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.  
(ב) במגרשים המיועדים לבניה לפי אזור מגורים 5 מיוחד, תמוקם החניה על קו המגרש כפי שמצוין בתכנית הבינוי (נספח מס' 4) ו/או כולה בתוך מעטפת המבנה ובתחומי קווי הבניה המותרים. שינוי במיקום החניה בין תכנית הבינוי (בנספח מס' 4), לבין תכנית הפיתוח הכוללת לביצוע, לא יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.  
המידות המירביות של השטח המיועד לחניה מקורה אחת יהיו: 6.00 מ' באורך ו- 3.50 מ' ברוחב. ואילו לשני מקומות אותו אורך ורוחב של 6.0 מ'. הגובה הפנימי של מבנה החניה לא יעלה על 2.20 מ'. רצפת החניה לא תהיה נמוכה מרצפת

המרתף ותקרת החניה לא תהיה גבוהה מתקרת הבנין. קירות מבנה החניה ירדו עד למפלס הקרקע הסופי.

במגרשים הגבוהים מפני הכביש יותר שילוב החניה בקיר התומך שבקו הגבול הקדמי של המגרש. תהיה אפשרות של בנית תקרה קונסטרוקטיבית על גבי משטח החניה ועליה יותר להמשיך את שטח החצר והגינון. במגרשים אלה תותר שרצפת החניה תהיה במפלס הכיש הסמוך למרות האמור לעיל.

במגרשים הנמוכים מהכביש ייבנה משטח החניה על גבי מילוי ו/או תקרה קונסטרוקטיבית. החלל הנוצר בין התקרה לקרקע ייאטם בקירות תומכים. ציון מקומות החניה במגרשי - הבניה בתכנית הבינוי והפיתוח (ראה נספח מס' 4) יהיו הצעה עקרונית, ניתן יהיה לבצע מקום חניה אחד בלבד בתחום המגרש לבניה והיתר בתחומי הדרך הסמוכה. כל זאת בתאום עם האגף להסדרי תנועה בעירית ירושלים.

23. תנאים להוצאות (א) תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור קודם של תכנית פיתוח בק.מ. 1:500 ע"י הועדה המקומית הכוללת את תוואי הדרכים, רום הדרכים וכן בנית קירות תמך בגבול מגרשי הבניה. סטיות של עד 1.5 מ' למעלה או 1.5 מ' למטה, הנובעות מהפרשי המפלסים בין המצוין בנספחי התכנית, לבין התכנית הכללית לביצוע הפיתוח לא יהיו סטיה ניכרת מתכנית זו.
- (ב) הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתרי בניה במגרשים משני צידי כביש מס' 1 (מגרש 201) אלא אם כן תשוכנע כי בוצעו קודם לכן כל עבודות עפר וייצוב המדרונות הנחוצים לביצוע הסלילה בעתיד.
- (ג) הבקשות להיתרי בניה יוכנו על בסיס תכנית מזיחה בק.מ. 1:250, שתפרט את גבולות המגרש וכל מרכיבי הפיתוח שמסביב. תכנית זו תהווה חלק מתכנית הפיתוח הכללית של כל השטח.
- (ד) כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים ושלמים בכל הנוגע לפיתוח ובינוי-כולל פירוט גובה מפלסי הקומות, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים, שבילים, מדרגות וגדרות, מתקני-אשפה, אנטנות, ארובות, פרטי המקלט ו/או ממ"ד ו/או ממ"ק (לפי דרישות הג"א), קולטי שמש, דוודי מים וסכמת צנרת הביוב.
- (ה) תנאי למתן היתרי בניה בכל שלב הוא פריצת הדרכים.
- (ו) תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת התחייבות כספית ע"י מבקש ההיתר כלפי מנהל מקרקעי ישראל לאיזון זכויותיו. סכום ההתחייבות לכל מגרש יקבע ע"י שמאי התכנית בתאום עם שמאי מנהל מקרקעי ישראל.

24. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

25. ביצוע הפיתוח: (א) שלבי הביצוע המסומנים בנספח מס' 4, יחייבו לצורך הוצאת היתרים וביצוע הפיתוח והתשתית. סדר השלבים יהיה כדלקמן: א'1, א'2 יהוו את השלב הראשון, ב' יהווה את השלב השני, ג' יהווה את השלב השלישי. בידי הועדה המקומית לשנות השלבים על בסיס תשריט חדש. וכן בידה לקבוע הוראות להתחלה וסיום של שלבי הביצוע.



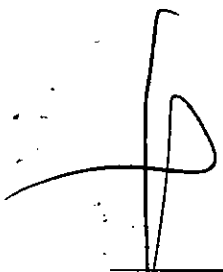
- (ב) היתר הבניה ינתן בשלבים כך שביצוע קיר התמך במורד המגרש יהיה תנאי למתן היתר עבור הבנין עצמו.
- (ג) בגמר בניית הקירות התומכים והפיתוח הגובלים בדרכים קיימות, יתקנו בעלי הזכויות במקרקעין כל נזק שנגרם לדרכים ומתקניהם.
- (ד) להבטחת האמור לעיל, תופקד ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ערבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של הועדה המקומית.

26. הפקעה והפרשות לצרכי ציבור:  
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה או הפרשה לצרכי ציבור בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

27. חתימות:

**פסגות הגן**  
 אגודה שיתופית לאיגוד בשטח  
 שבין בית הגן לאזור הירושלמי  
 ירושלים

(מגישי התוכנית) "פסגות הגן" אגודה שיתופית מס' 57/2965



(המתכנן) אדר' גד עירון ת.ז. 05052808 מת.ד. 14360 ת"א  
 61143  
 טל/פקס: 03-5067135, 052-591585

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 57/2965  
 הועדה המחוזית הולידה את התכנית  
 בשיובה מס' 20.6.96  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הועדה

תאריך: 7.7.96 (31.3.96) חותמות הרשויות